Inspiratiesessie: WELL Building Standard

Breda, 11 december 2018

C2N

Improving Asset Sustainability

Wie zijn wij?

- C2N is een onafhankelijke vastgoedadviseur, gespecialiseerd in duurzaamheid.

<u>Onze diensten</u>

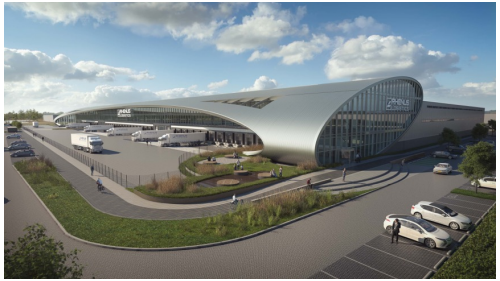
- Certificering op gebouw en portfolioniveau BREEAM/LEED/GRESB/WELL/GPR
- Ontwikkelen van strategie en beleid voor verduurzaming
- Projectmanagement

The Edge - Amsterdam

Markthal - Rotterdam

C2N
Improving Asset Sustainability

Referentieprojecten



New Logic III (The Tube) - Tilburg

New Logic II (Tesla factory) - Tilburg

EDC Hollister - Roosendaal

Vossenberg West - Tilburg

Bol.com fulfilment center - Waalwijk

C2N
Improving Asset Sustainability

Is WELL de volgende hype die we over enkele jaren weer zijn vergeten?

C2N
Improving Asset Sustainability

Opbouw

1. Inleiding tot WELL
2. Dimensies van WELL
3. Feiten en cijfers
4. Voorbeelden
5. Overlap met BREEAM
6. Conclusie
7. Slot

Improving Asset Sustainability

1. Inleiding tot WELL

- WELL biedt kaders voor het meten, verifiëren en bewaken van gebouwfuncties en voorzieningen die van invloed zijn op de gezondheid en het welzijn van de gebouwgebruikers.

Enkele kenmerken:

- Investering in de werkomgeving (waarbij de gebouw gebruiker centraal staat).
- Gebaseerd op medisch- en wetenschappelijk onderzoek.
- Hogere productiviteit, gezondheid & tevredenheid, lager ziekteverzuim
- Meerwaarde voor een asset

1. Inleiding tot WELL

WELL wordt beheerd door de International WELL Building Institute (IWBI): een corporatie met als doel de menselijke gezondheid en het welzijn in de gebouwde omgeving te verbeteren.

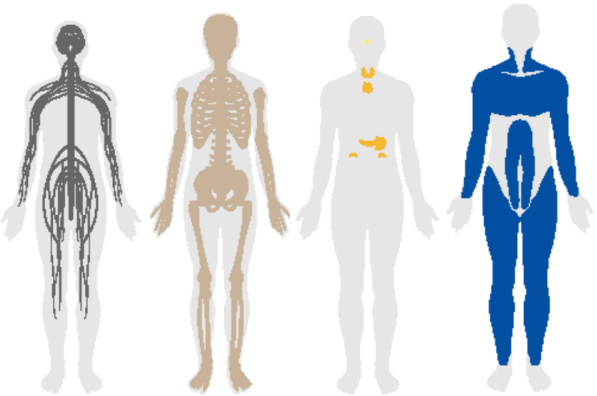
De WELL certificering wordt uitgevoerd door de Green Business Certification Inc. (GBCI), o.a. bekend van LEED certificeringen.

Geschiedenis

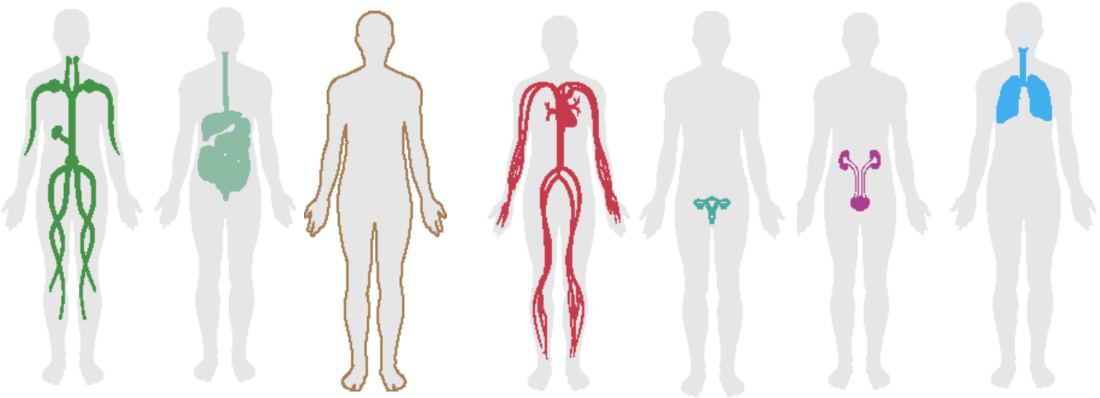
- Vanaf 2008: Onderzoek en ontwikkeling
- 2014: Lancering van de WELL Building Standard versie 1
- Vanaf 2014: Door ontwikkeling van de WELL Building Standard
- 2018: Start WELL V2 (pilot)

Figure: International WELL Building Institute

1. Inleiding tot WELL



- WELL houdt rekening met de impact op de volgende lichaamstelsels:
  - Cardiovasculair systeem
  - Spijsverteringssysteem
  - Endocrien Systeem
  - Immuunsysteem
  - Geïntegreerd systeem
  - Spiersysteem
  - Zenuwachtig systeem
  - Reproductief systeem
  - Ademhalingssysteem
  - Skeletaal Systeem
  - Urinewegsysteem



Figures: WELL Addenda Q1 2018

Improving Asset Sustainability

2. Dimensies van WELL (v2)

- AIR
- WATER
- NOURISHMENT
- LIGHT
- MOVEMENT
- THERMAL COMFORT
- SOUND
- MATERIALS
- MIND
- COMMUNITY
- INNOVATIONS

C2N
Improving Asset Sustainability

AIR

- Zorgen voor aanvaardbare luchtkwaliteitniveaus
- Monitoring en gegevensindiening eenmaal per jaar
- Rookvrije omgeving
- Beheer van milieuvervuiling in de bouw
- Bedienbare ramen
- Bevorderen van de bewustwording van de kwaliteit van het milieu (monitoren, bibliotheken, educatieve opleidingen, enz.)

C2N
Improving Asset Sustainability

WATER

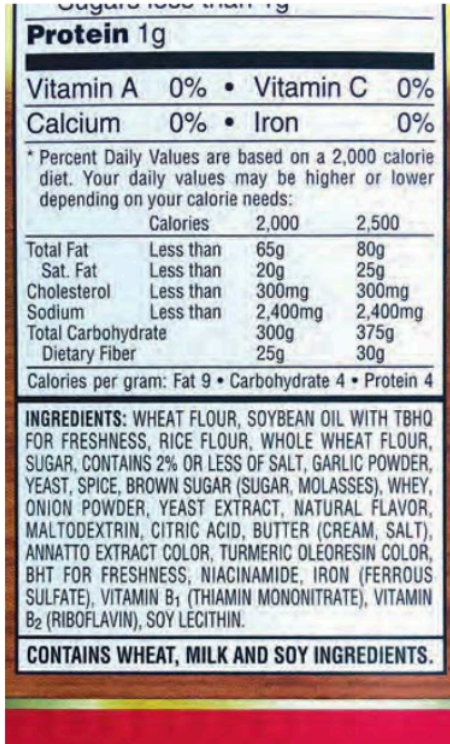
- Voldoen aan de drempelwaarden voor waterverontreinigende stoffen in contact met mensen
- Prestatietests ter plaatse
- Driemaandelijks testen, gegevens één keer per jaar indienen
- Legionellabestrijding, vochtbeheersing
- Drinkwater promotie

C2N
Improving Asset Sustainability

NOURISHMENT

- Verstrekken van groente en fruit
- Etikettering van ingrediënten, gedetailleerde voedingswaarde
- Bevorderen van gezonde portiegroottes
- Verstrek voedselbereidingsruimte, opslagruimte en aanvullende voorzieningen
- Adverteren van gezonde maaltijden, strategisch ontwerp van het menu (/aanbod)
- Ter beschikking stelling van voldoende zitruimte
- Voedingsvoorlichting (workshops, consultaties, kookdemonstraties, educatief materiaal)

Figures: WELL AP WebBook, 2017.



Protein 1g

Vitamin A	0%	• Vitamin C	0%
Calcium	0%	• Iron	0%

* Percent Daily Values are based on a 2,000 calorie diet. Your daily values may be higher or lower depending on your calorie needs:

	Calories	2,000	2,500
Total Fat	Less than	65g	80g
Sat. Fat	Less than	20g	25g
Cholesterol	Less than	300mg	300mg
Sodium	Less than	2,400mg	2,400mg
Total Carbohydrate		300g	375g
Dietary Fiber		25g	30g

Calories per gram: Fat 9 • Carbohydrate 4 • Protein 4

INGREDIENTS: WHEAT FLOUR, SOYBEAN OIL WITH TBHQ FOR FRESHNESS, RICE FLOUR, WHOLE WHEAT FLOUR, SUGAR, CONTAINS 2% OR LESS OF SALT, GARLIC POWDER, YEAST, SPICE, BROWN SUGAR (SUGAR, MOLASSES), WHEY, ONION POWDER, YEAST EXTRACT, NATURAL FLAVOR, MALTODEXTRIN, CITRIC ACID, BUTTER (CREAM, SALT), ANNATTO EXTRACT COLOR, TURMERIC OLEORESIN COLOR, BHT FOR FRESHNESS, NIACINAMIDE, IRON (FERROUS SULFATE), VITAMIN B_1 (THIAMIN MONONITRATE), VITAMIN B_2 (RIBOFLAVIN), SOY LECITHIN.

CONTAINS WHEAT, MILK AND SOY INGREDIENTS.

LIGHT

- Zorgen voor een passende blootstelling aan licht in binnenruimte door gebruik te maken van daglicht of elektrische verlichtingsstrategieën
- Zorg voor de juiste verlichtingssterktes, stel lichtniveaus in
- Zorgen voor een passende blootstelling van de gebruikers aan licht voor het behoud van de gezondheid van de bloedsomloop
- Schitteringscontrole
- Integreer daglicht in het binnenmilieu
- Creëer een visueel comfortabele verlichtingsomgeving
- Laat de gebruiker de verlichting bedienen (innovatieve strategie - mobiele app)

source: wlslighting

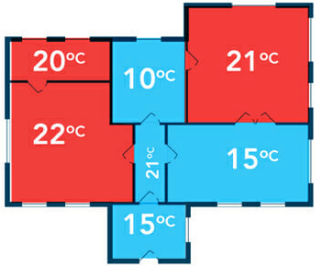
MOVEMENT

- Bureau- en staande werkplekken, actieve inrichting en actief meubilair
- Trapgebruik promoten
- Ondersteunende faciliteiten (fietsenstalling, omkleed- en douchegelegenheden)
- Ruimtes en apparatuur voor lichaamsbeweging (fitness, enz.)
- Toegankelijkheid van OV-diensten.

C2N
Improving Asset Sustainability

THERMAL COMFORT

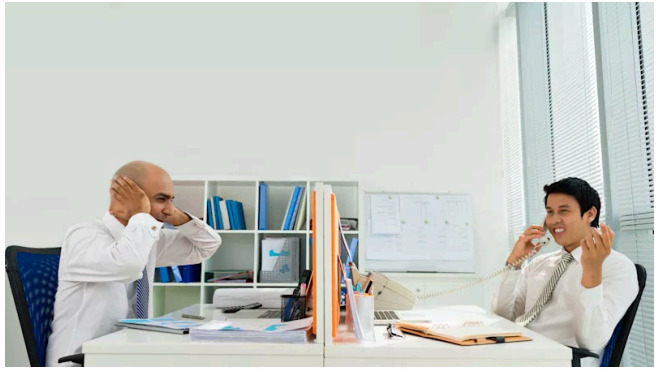
- Verstrekking van thermische zonering in elke ruimte en mogelijkheid deze te regelen
- Gebruik van onafhankelijk geregelde ventilatiesystemen
- Bepaal de tevredenheid van de bewoners door middel van een survey
- Monitoring en gegevensindiening eenmaal per jaar



SOUND

- Akoestisch plan dat interne en externe geluidsbronnen identificeert die een negatieve invloed kunnen hebben
- Vergemakkelijken van comfortabele geluidniveaus in het interieur
- Verhoog de akoestische privacy in open werkruimtes en tussen gesloten ruimtes
- Het toewijzen van eisen voor oppervlaktebehandelingen en nagalmtijd

Figure: gettyimages.



Figures: Edge Olympic, 2018.

C2N
Improving Asset Sustainability

MATERIALS

- Beperking en/of vermindering van gevaarlijke materialen, zoals asbest, kwik en lood
- Veilig doorlopend beheer en verwijdering van gevaarlijk afval
- Beperking van toxische metalen en vluchtige verbindingen in diverse bouwmaterialen en producten
- Bevorderen van materiaaltransparantie in de hele bouwmaterialen- en productaanvoerketen
- Voer aanvaardbare reinigingspraktijken in en zorg voor aanvaardbare reinigingsingrediënten

Figures: WELL AP WebBook, 2017.

C2N
Improving Asset Sustainability

MIND

- Integratie van de natuurlijke omgeving door middel van interieur- en exterieurontwerp
- Ondersteuning van stressmanagement en geestelijke gezondheid
- Werkzones instellen die een verscheidenheid aan werkfuncties ondersteunen
- Schets het beleid ten aanzien van drugs, alcohol en tabaksgebruik

Figure: Edge Olympic, 2018.

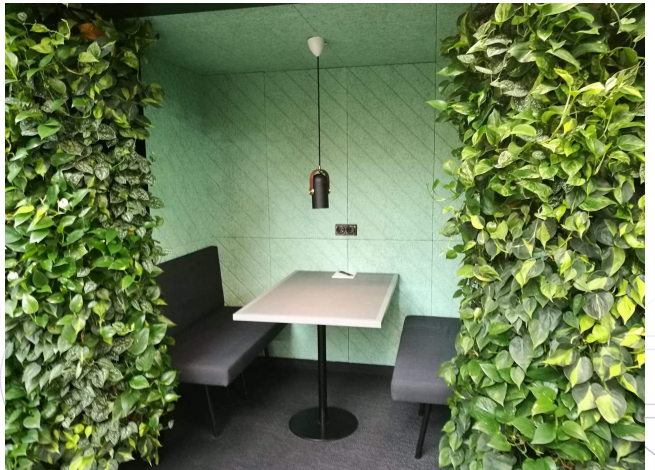


Figure: Commercial Landscaping Sacramento CA, 2018.

C2N
Improving Asset Sustainability

COMMUNITY

- Verzamel feedback van gebouw gebruikers
- Toegang bieden tot essentiële gezondheidsdiensten, screenings en evaluaties, en gezondheidsdiensten op aanvraag aanbieden
- Betaald ouderschapsverlof, ondersteunende diensten voor ouders die weer aan het werk gaan
- Nieuwe moeder ondersteuning
- Goede doelen en vrijwilligerswerk
- Toegankelijkheid voor gehandicapten
- Openbare ruimten ter beschikking stellen voor leden van de gemeenschap om samen te komen, te socialiseren en samen te werken

Figure: Edge Olympic.

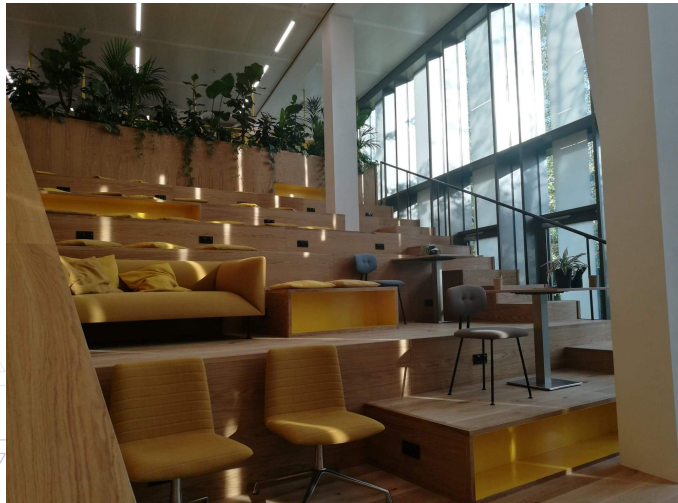


Figure: Wondrlust, 2017.

Figure: Office365.

INNOVATIONS

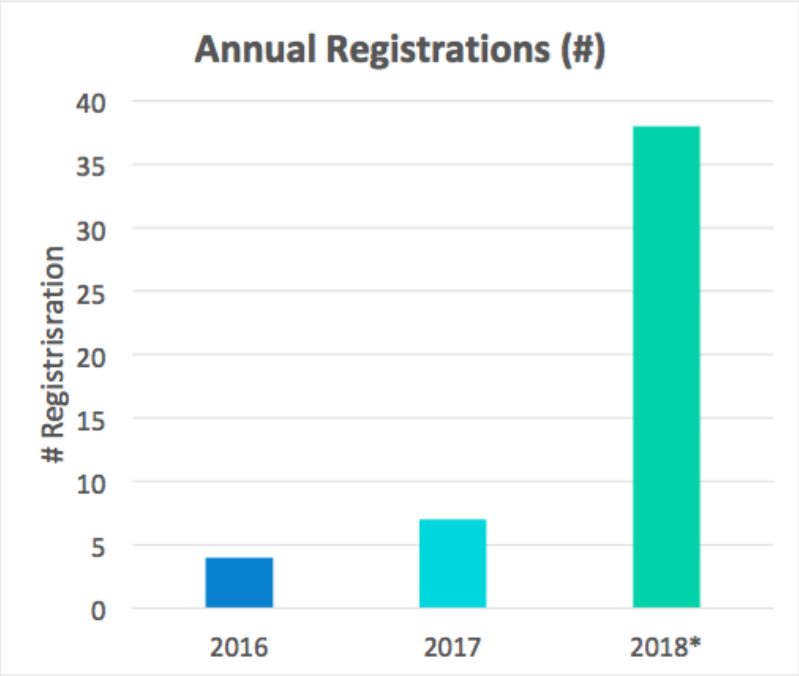
- Out of the box denken
- Inzichten voorstellen die niet zijn opgenomen in de bestaande WELL-eisen
- Een nieuwe interventie voorstellen die gezondheid en welzijn op een nieuwe manier aanpakt
- WELL AP
- Beoordelingssystemen voor groene gebouwen

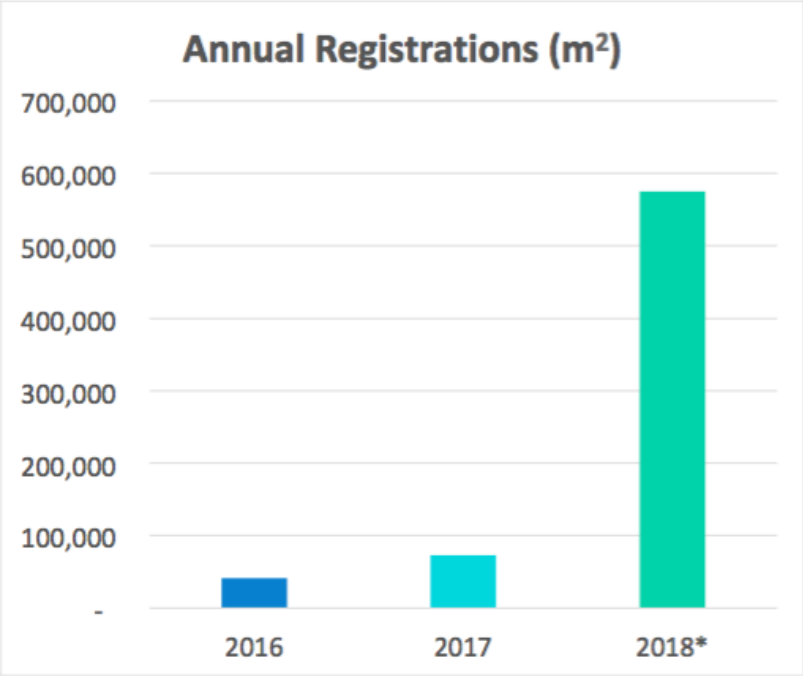
WELL AP

C2N Improving Asset Sustainability

3. Feiten en cijfers

Prestaties in Nederland (18-10-2018)

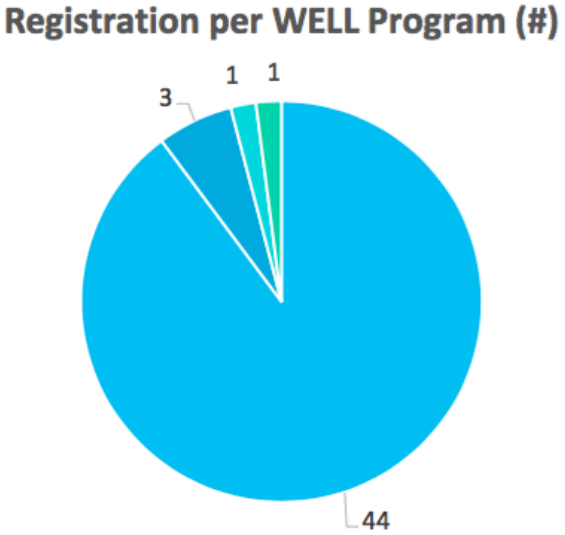


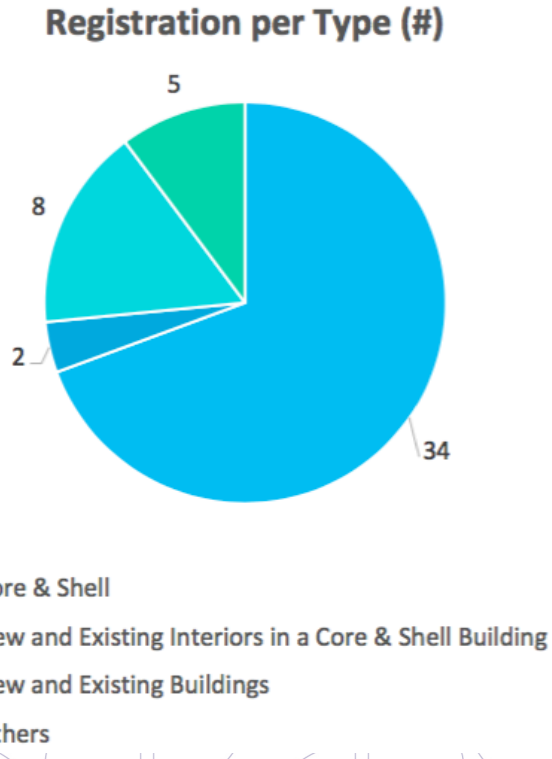


Improving Asset Sustainability

3. Feiten en cijfers

Prestaties in Nederland (18-10-2018)





C2N
Improving Asset Sustainability

3. Feiten en cijfers

Prestaties wereldwijd (18-10-2018)

6,972 people
of the WELL community in
78 COUNTRIES

3,818 WELL APs /
3,154 WELL AP exam registrants

1124 WELL PROJECTS with
224 MILLION SQ FT
in 42 countries

136 WELL certified projects /
988 WELL registered projects

C2N
Improving Asset Sustainability

Scores en certificeringsniveaus

Projecten moeten aan alle randvoorwaarden en een bepaald aantal punten voldoen om verschillende certificatieniveaus te behalen:

- WELL Silver Certification: 50 punten
- WELL Gold Certification: 60 punten
- WELL Platinum Certification: 80 punten

SILVER, GOLD OR PLATINUM

Figure: IWBI website.

C2N
Improving Asset Sustainability

WELL Core

WELL Core Certification is een duidelijke weg van prestatie voor kern- en cascogebouwen die fundamentele kenmerken in het basisgebouw willen implementeren ten voordele van huurders en bewoners. Alle gebouwtypes kunnen zich registreren voor WELL Core op voorwaarde dat ten minste 75% van het projectgebied wordt ingenomen door één of meer huurders en/of dient als gemeenschappelijke ruimte in het gebouw die toegankelijk is voor alle huurders / bewoners.

Het laat (toekomstige) huurders vrij in hun aanvullende strategie op gebied van gezondheid en welzijn.

Certificeringskosten

WELL Certification						
		INITIAL CERTIFICATION			RECERTIFICATION	
SIZE RANGE (SQ FT)		REGISTRATION	CERTIFICATION (ONE-TIME)	MINIMUM	RECERTIFICATION (EVERY 3 YRS.)	MINIMUM
-	49,999	$1,800	$5,000	$5,000	$1,650	$1,650
50,000	249,999	$2,800	$0.175 /sq ft	$8,750	$0.053 /sq ft	$2,625
250,000	499,999	$2,800	$0.165 /sq ft	$43,750	$0.050 /sq ft	$13,125
500,000	749,999	$4,200	$0.155 /sq ft	$82,500	$0.047 /sq ft	$24,750
750,000	999,999	$4,200	$0.145 /sq ft	$116,250	$0.044 /sq ft	$34,875
> 1,000,000 sq ft					GET A CUSTOM QUOTE	

C2N
Improving Asset Sustainability

Certificeringskosten

WELL Core						
		INITIAL CERTIFICATION			RECERTIFICATION	
SIZE RANGE (SQ FT)		REGISTRATION	CERTIFICATION (ONE-TIME)	MINIMUM	RECERTIFICATION (EVERY 3 YRS.)	MINIMUM
-	49,999	$1,800	$4,500	$4,500	$1,350	$1,350
50,000	249,999	$2,800	$0.090 /sq ft	$4,500	$0.027 /sq ft	$1,350
250,000	499,999	$2,800	$0.085 /sq ft	$22,550	$0.026 /sq ft	$6,750
500,000	749,999	$4,200	$0.080 /sq ft	$42,500	$0.024 /sq ft	$12,750
750,000	999,999	$4,200	$0.075 /sq ft	$60,000	$0.023 /sq ft	$18,000
> 1,000,000 sq ft					GET A CUSTOM QUOTE	

C2N
Improving Asset Sustainability

4. Voorbeelden

Blaak16 Rotterdam

- Eerste Well Gold Certificaat in Nederland
- Kantoorgebouw
- Ca. 14.000 m² vloeroppervlak
- BREEAM Excellent
- Begane grond + 11 verdiepingen + Dakterras
- 151 parkeerplaatsen in privégarage

Figure: IWBI website.

16 blaak rotterdam

WELL

C2N Improving Asset Sustainability

Edge Olympic

- Pre-certified, op zoek naar WELL Gold certificaat
- Kantoorgebouw
- Ca. 11.100 m² vloeroppervlak
- BREEAM Excellent
- Smartphone app, single cloud platform

Figure: IWBI website.

EDGE / OLYMPIC

C2N Improving Asset Sustainability

5. Overlap met BREEAM® NL

Credits en voorbeelden als quick wins:

- Ventilatie effectiviteit (Air)
- Bedienbare ramen (Air)
- Legionellabestrijding (Water)
- Schitteringscontrole (Light)
- Daglichttoetreding (Light)
- Fietsenstalling (Movement)
- Site locatie (Movement)
- Afvalbeheer (Materials)
- Reductie van vluchtige verbindingen (Materials)

C2N Improving Asset Sustainability

Is WELL de volgende hype die we over enkele jaren weer zijn vergeten?

C2N
Improving Asset Sustainability

6. Conclusie

- WELL wereldwijd geïmplementeerd en heeft een stijgend aantal registraties (ook in Nederland)
- WELL gaat dieper in op gezondheidsaspecten tov van andere duurzame certificeringsprogramma's
- Groeiende interesse in duurzaam personeelsbeleid
- WELL heeft synergie met andere Green building rating systemen zoals BREEAM, LEED, etc.
- Door ontwikkeling van WELL Building Standard

Tot slot.. uitdagingen bij een logistiek pand

- Bij een DC sprake van een grote hoeveelheid oppervlak (schaalgrootte);
- 24 uur werkzaamheden (ploegendiensten);
- Daglicht;
- Akoestiek;
- OV-bereikbaarheid;
- Voedselaanbod;
- Externe/interne groenvoorzieningen;
- Thermisch comfort
- ...

Improving Asset Sustainability

Dank voor uw aandacht

Voor vragen of meer informatie, email:

w.boekhout@c2n.nl

C2N
Improving Asset Sustainability

ADRES Westeinde 4, 2275 AD Voorburg, The Netherlands
TELEFOON +31 (0)85 2737 490 EMAIL info@c2n.nl INTERNET www.c2n.nl