

BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie en WELL de verschillen en overeenkomsten

December 2016



BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie is sinds 2010 hét keurmerk in Nederland om integraal de duurzaamheid van gebouwen mee te beoordelen. Sinds afgelopen jaar is de van origine Amerikaanse WELL Building Standard in Nederland geïntroduceerd. Hoe verhouden deze twee keurmerken zich tot elkaar? Wat zijn de overeenkomsten en verschillen? En hoe kunnen deze keurmerken elkaar versterken? Een publicatie over BREEAM-NL en WELL. BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie is sinds 2010 hét keurmerk in Nederland om integraal de duurzaamheid van gebouwen mee te beoordelen. Sinds afgelopen jaar is de van origine Amerikaanse WELL Building Standard in Nederland geïntroduceerd. Hoe verhouden deze twee keurmerken zich tot elkaar? Wat zijn de overeenkomsten en verschillen? En hoe kunnen deze keurmerken elkaar versterken? Een publicatie over BREEAM-NL en WELL.

Wat is WELL?

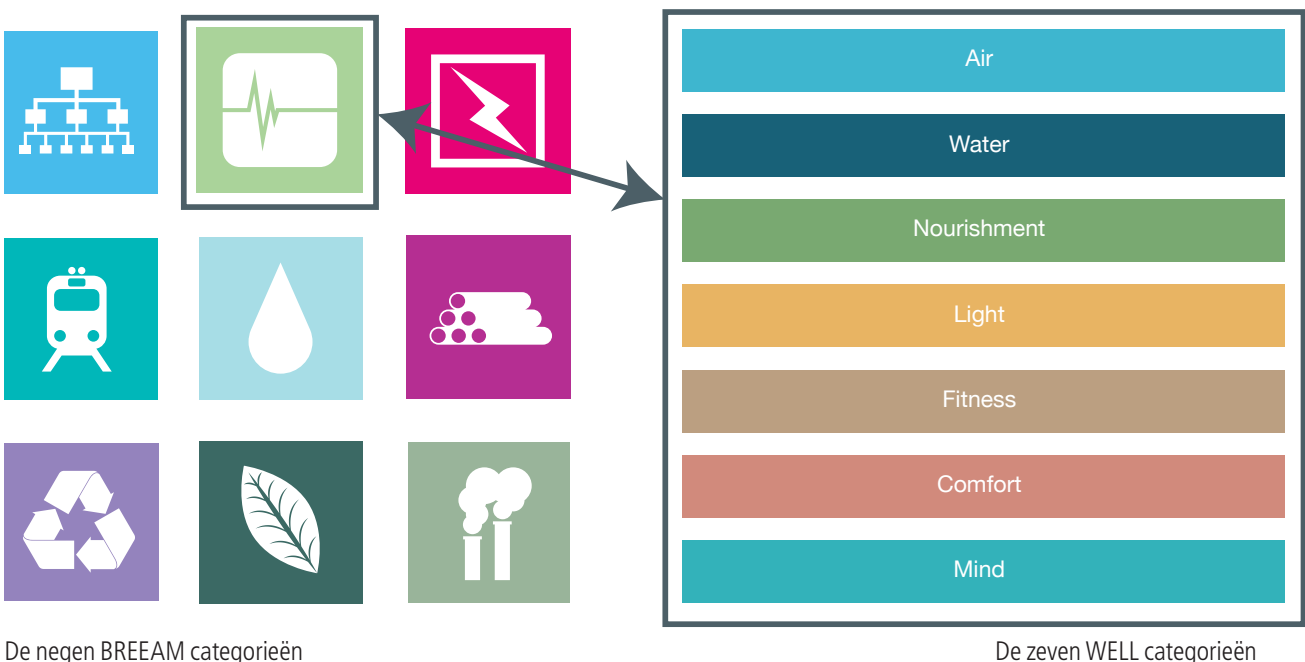
WELL is een internationale standaard die gericht is op gezondheid en welzijn van mensen in de gebouwde omgeving. WELL heeft zeven categorieën waarop beoordeeld wordt: water, lucht, licht, voeding, fitness, welzijn en comfort. Deze standaard wordt voornamelijk in de Verenigde Staten gebruikt, maar krijgt ook in Europa steeds meer aandacht. Verschillende partijen omarmen deze nieuwe methodiek en werken eraan om certificering van gezonde gebouwen ook in dit deel van de wereld mogelijk te maken. Wereldwijd zijn 13 projecten met de WELL Building Standard gecertificeerd, waarvan 12 in Amerika en één in Europa (Londen). In Nederland heeft nog geen gebouw een WELL certificaat. Wel zijn vier gebouwen geregistreerd voor een certificering. Meer informatie op: www.wellcertified.com

- sinds 2015
- gericht op gezondheid van mensen in gebouwen
- voornamelijk gebruikt in Amerika
- geen certificaten in Nederland
- zeven categorieën: water, lucht, licht, voeding, fitness, welzijn en comfort
- 100 credits

Wat is BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie?

BREEAM-NL is het duurzaamheidskeurmerk om integraal de duurzaamheid van nieuwe gebouwen, bestaande gebouwen, gebieden en sloopprojecten te meten en te beoordelen. BREEAM-NL is afgeleid van het internationale BREEAM en wordt beheerd en ontwikkeld door de Dutch Green Building Council. BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie kent negen verschillende categorieën: management, gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik en ecologie en vervuiling. Sinds de introductie in 2010 zijn bijna 450 certificaten uitgereikt voor nieuwbouwprojecten of grootschalige renovaties. Meer informatie op: www.breeam.nl

- sinds 2010
- gericht op integrale duurzaamheidsprestaties van gebouwen
- voornamelijk gebruikt in Europa
- bijna 450 certificaten in Nederland
- negen categorieën: management, gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik & ecologie en vervuiling
- 70 credits



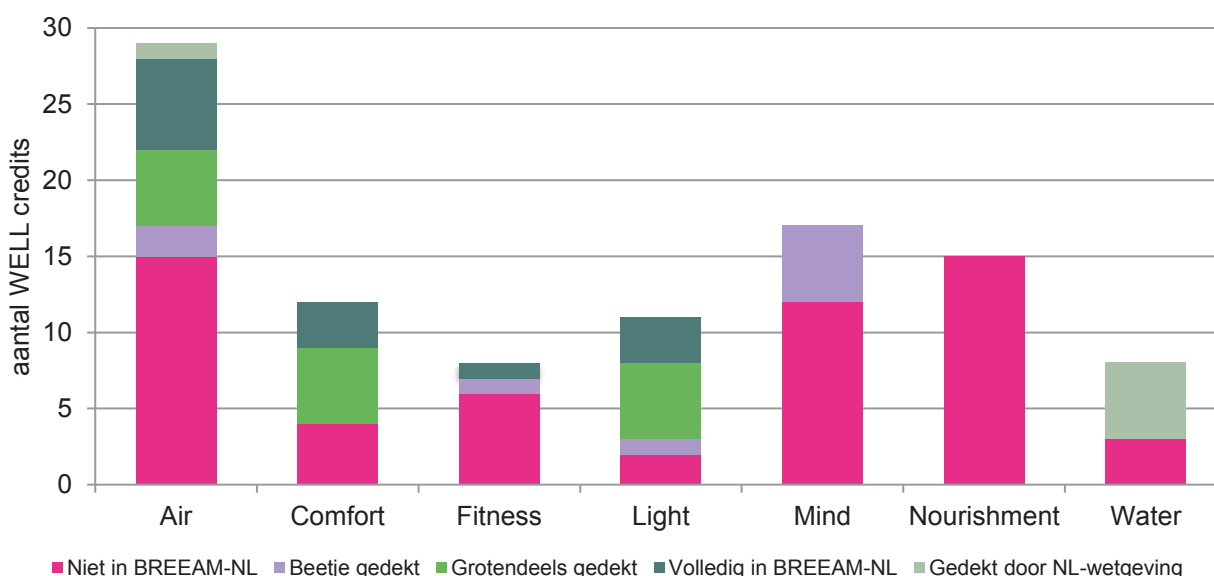
De overeenkomsten en verschillen tussen WELL en BREEAM-NL

Uit onderzoek van de Dutch Green Building Council blijkt dat zo'n 30% van de onderwerpen uit WELL vergelijkbaar zijn met die van het BREEAM-NL keurmerk Nieuwbouw en Renovatie. Deze overlappende onderwerpen uit WELL komen met name terug in de categorie 'Gezondheid' van BREEAM-NL. Het grootste verschil tussen WELL en BREEAM-NL is dat WELL specifiek inzoomt op het binnenmilieu van het gebouw en de beïnvloeding van de gezondheid van de medewerkers die er actief zijn, terwijl BREEAM-NL de duurzame prestatie van het gebouw integraal benadert.

BREEAM-NL versus WELL: gezondheid in gebouwen

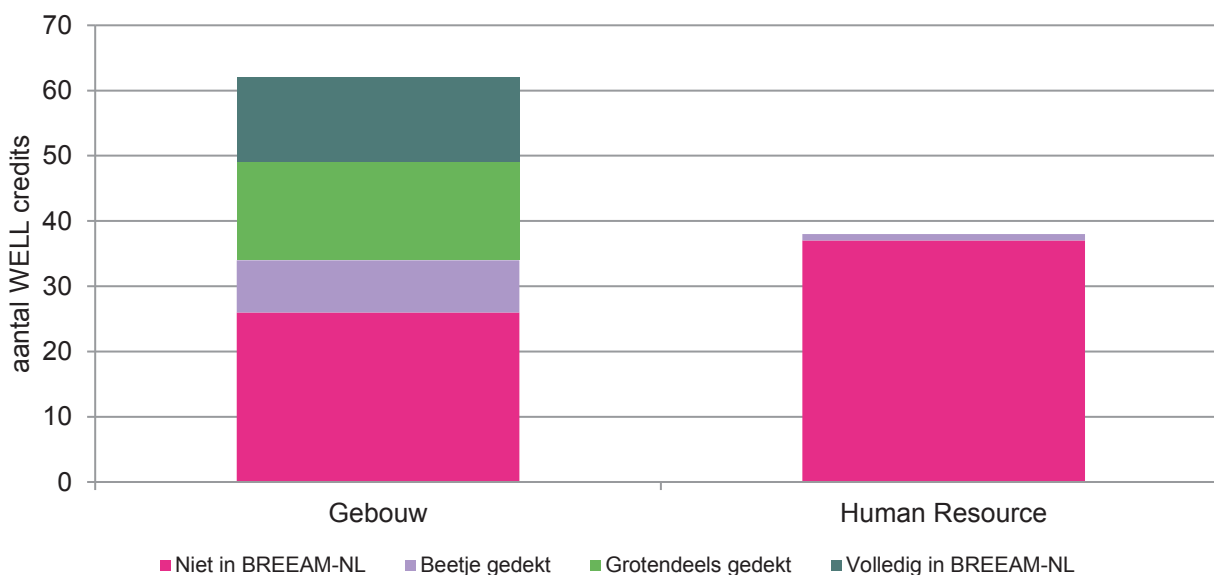
De overeenkomsten

De overlappende onderwerpen over 'Gezondheid' komen met name terug in credits waarbij criteria worden gesteld aan het gebouw. Zo zijn de WELL-categorieën lucht, comfort en licht stevig in BREEAM-NL verankerd.



De verschillen

De credits van WELL gaan over de beïnvloeding van de gezondheid van de mensen die zich in het gebouw bevinden. Daarbij gaat WELL verder dan BREEAM-NL: in WELL wordt ook aandacht besteed aan gezondheidsaspecten die niet of beperkt met het gebouw (de stenen, installaties en interieur) beïnvloed kunnen worden. Daarmee neemt WELL de Human Resource (HR) van een gebruiksorganisatie mee in de beoordeling van het gebouw. Ook bij de overige categorieën, met name Fitness en Mind, is een sterke link te vinden met de HR-afdeling van de organisatie die het gebouw in gebruik heeft.



BREEAM-NL versus WELL 'Silver'

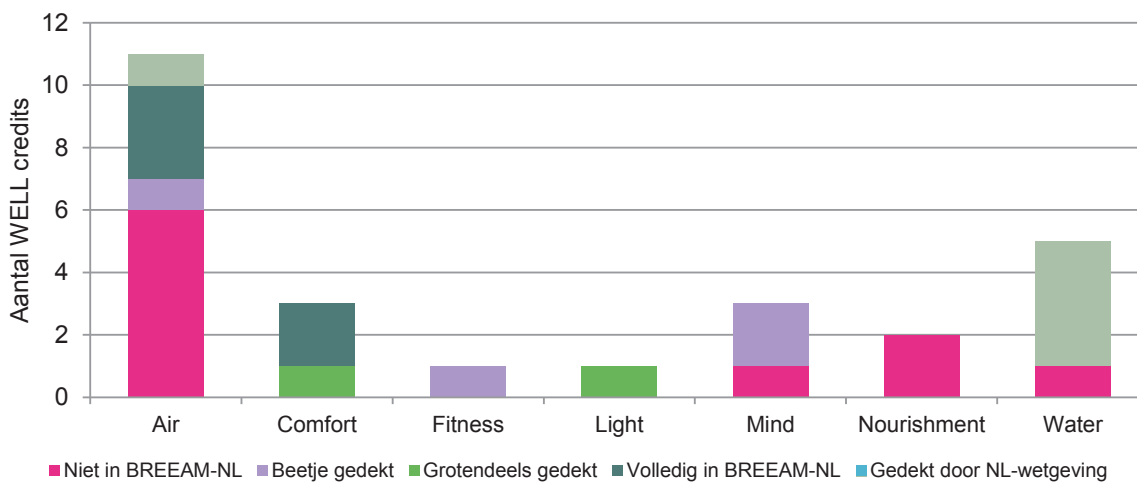
De overeenkomsten

WELL kent drie certificeringsniveaus: Silver, Gold en Platinum. De credits in WELL zijn verdeeld in 36 'preconditions' en 64 'optimizations'. Afhankelijk van het certificeringsniveau moet een percentage optimizations worden behaald.

- Silver = 100% van preconditions
- Gold = 100% van preconditions + 40% optimizations
- Platinum = 100% van preconditions + 80% optimizations

Voor een Silver certificaat moet 100% van de preconditions worden behaald. Optimizations zijn niet vereist. Voor dit WELL certificeringsniveau is veel overlap te zien met BREEAM-NL. Van de 36 preconditions in WELL is een aanzienlijk deel met de credits in BREEAM-NL in te vullen. In de categorie water en lucht zijn ook enkele WELL credits gedekt door de Nederlandse wet- en regelgeving. Bijvoorbeeld een credit over een verbod op roken in een gebouw. De WELL credits in de categorie Water gaan voornamelijk over de kwaliteit van het drinkwater. Ook stelt het criteria aan de maximum hoeveelheid giftige stoffen in het drinkwater.

WELL - Shell and Core - Precondition credits



De verschillen

Verschillen zijn er uiteraard ook. Veel van de overige credits voor WELL 'Silver' komen niet terug in BREEAM-NL en zijn belegd bij de HR-afdeling van de organisatie die het gebouw gebruikt. Een aantal voorbeelden hiervan zijn:

Air	9	Feature 09. Cleaning Protocol
Air	11	Feature 11. Fundamental Material Safety
Nourishment	38	Feature 38. Fruits And Vegetables
Nourishment	39	Feature 39. Processed Foods
Nourishment	40	Feature 40. Food Allergies
Nourishment	41	Feature 41. Hand Washing
Nourishment	42	Feature 42. Food Contamination
Nourishment	43	Feature 43. Artificial Ingredients
Nourishment	44	Feature 44. Nutritional Information
Nourishment	45	Feature 45. Food Advertising
Fitness	65	Feature 65. Activity Incentive Programs
Comfort	73	Feature 73. Ergonomics: Visual And Physical
Mind	86	Feature 86. Post-Occupancy Surveys
Mind	87	Feature 87. Beauty And Design I

BREEAM-NL versus WELL Shell and Core

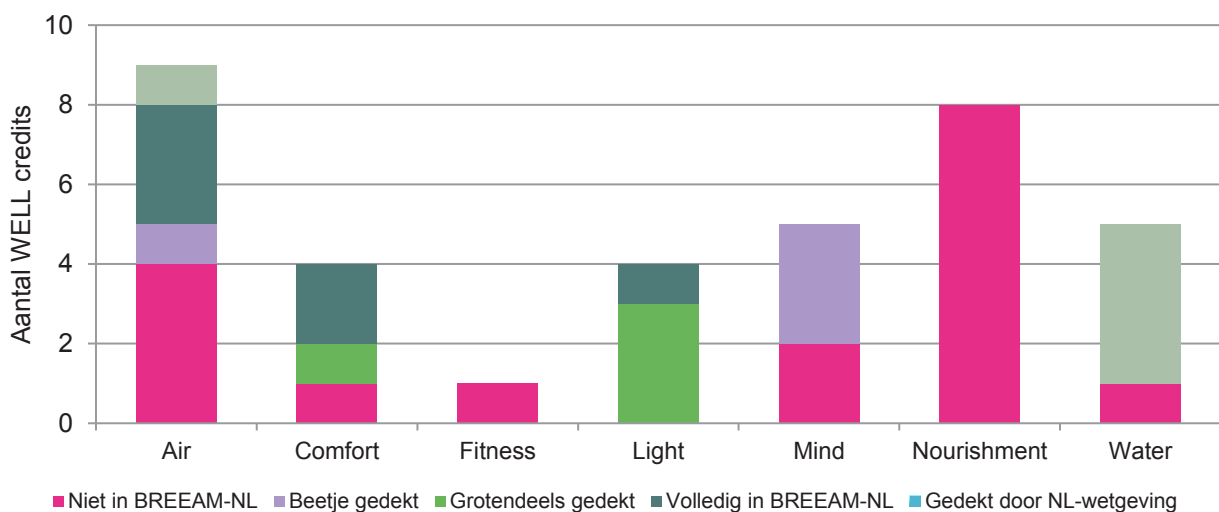
In het geval de gebruiker van een gebouw niet wil of niet kan meewerken aan WELL certificering wordt sinds mei 2016 de Shell and Core certificering aangeboden. Daarmee is het mogelijk om voornamelijk de Casco en Installaties van een gebouw op de gezondheid te beoordelen en toch een volwaardig WELL certificaat te verkrijgen. Van de 100 WELL credits blijven er dan nog 55 over. Daarvan zijn er 26 verplicht (precondition) voor een WELL niveau 'Silver' certificering. Deze Shell and Core certificering is in korte tijd een populaire optie geworden. Inmiddels zijn er wereldwijd 87 projecten geregistreerd voor dit type certificering. Een vergelijking tussen BREEAM-NL en WELL Core and Shell is dus interessant. Ook hier blijken veel credits te overlappen.

De overeenkomsten

Van de 55 credits zijn er 32 credits waarbij het onderwerp tevens in de categorie gezondheid van BREEAM-NL wordt behandeld. Dit zijn onderwerpen als:

- WELL Feature 04. Part VOC Reduction: het voorkomen van de toepassing van materialen die vluchtige organische stoffen (VOC) uitdampen door eisen te stellen aan de maximale VOC concentratie in de lucht binnen een gebouw.
- WELL Feature 61. Right To Light: eisen aan de afstand van werkplekken tot buitenramen zodat voldoende daglichttoetreding is geborgd.
- WELL Feature 74. Exterior Noise Intrusion: grenswaarden aan het geluidsniveau op de werkplek veroorzaakt door externe bronnen.
- WELL Feature 76. Thermal Comfort: het thermisch comfort moet geborgd zijn door voldoende ventilatie, verwarming en koeling.

WELL - Precondition credits vs BREEAM-NL



De verschillen

23 WELL credits voor Shell and Core zijn niet gedekt door BREEAM-NL of wetgeving. Dat zijn onderwerpen als:

- WELL Feature 08. Healthy Entrance: het voorkomen dat 'deeltjes' het gebouw kunnen binnendringen via de schoenen van gebouwgebruikers. Denk daarbij aan roosters en uitrolmatten bij de veelgebruikte ingangen van het gebouw. Ook het gebruik van draaideuren of handmatig te openen deuren (in plaats van schuifdeuren) wordt hier gewaardeerd.
- WELL Feature 39. Processed Foods: drankjes met meer dan 30 gram suiker per blikje/pakje zijn niet toegestaan. Alle voedingsmiddelen, dranken, snacks en maaltijden op het terrein verkocht of uitgedeeld mogen geen transvetten bevatten.
- WELL Feature 70. Fitness Equipment: in het gebouw moet gratis te gebruiken fitnessapparatuur aanwezig zijn.

- WELL Feature 87. Beauty And Design I: De integratie van designelementen en illustraties die de stemming van de gebouwgebruikers verbetert.

Opmerkelijk is dat van deze 23 WELL Shell and Core onderwerpen die niet door BREEAM-NL worden gedekt een aanzienlijk deel door de gebruiker van een gebouw ingevuld moet worden. Het aanbieden van fitness apparatuur of designelementen is meestal niet voor invulling door een eigenaar of de beheerorganisatie van een gebouw. Terwijl WELL Shell and Core wel juist voor die partijen is geschreven.

Investing BREEAM-NL versus WELL

Om een gebouw met een van beide keurmerken te certificeren, is een investering noodzakelijk.

De verschillen

Volgens de website van WELL zijn de kosten voor een WELL certificaat 250.000 USD voor een kantoorgebouw zoals die op de Amsterdamse zuid-as staan (40.000 m²), dat is inclusief controle van de bewijslast, inspectie en certificering. Voor BREEAM-NL is de controle van de bewijslast, inspectie en certificering voor een dergelijk groot gebouw met hoge ambities circa 30.000 euro. Voor beide certificeringssystemen moet nog wel rekening worden gehouden met de kosten voor het verzamelen van bewijslast en het uitvoeren van de gezondheids- / duurzaamheidsmaatregelen.

Fee summary - 430,000 sq ft

Item	Price	Early Adopter Discount	Offered price
Registration	\$6,500 USD	0	\$6,500 USD
Document Review, Performance Verification & Certification	\$249,400 USD	18.10%	\$204,250 USD
		Total	\$210,750 USD \$0.490 USD

Hoe BREEAM-NL en WELL elkaar versterken

Zowel BREEAM als WELL onderschrijven het belang van gezonde gebouwen. Het is een belangrijke motivatie om de kwaliteit van de gebouwde omgeving te verbeteren. Er zijn dan ook veel overeenkomsten tussen de twee methodieken. Maar ook veel verschillen.

Een groot deel van de WELL onderwerpen gaan over onderwerpen die niet direct aan het gebouw zijn gerelateerd. Denk hierbij aan gezonde arbeidsomstandigheden zoals het aanbieden van fitnesslessen en het aanbod van gezonde voeding in het bedrijfsrestaurant. Duurzaamheidsonderwerpen zoals CO₂-uitstoot, afval of ecologie worden niet in WELL behandeld, maar komen wel weer terug in BREEAM-NL. In BREEAM is het volledige duurzaamheidspalet, het gezonde gebouw inclusief de gezondheid van de mensen, onderdeel van beoordeling. Maar WELL gaat op een aantal gezondheidsaspecten, zeker als het over de HR gaat, een stuk verder dan BREEAM. Concluderend kan worden gesteld dat WELL een gezondheidskeurmerk is en BREEAM-NL een duurzaamheidskeurmerk met gezondheidscriteria.

Deze twee keurmerken zouden elkaar goed kunnen versterken. Een optimale situatie zou dan ook zijn als zowel een duurzaamheids-certificering zoals BREEAM en een gezondheids-certificering als WELL door een opdrachtgever wordt geëmbieerd. Dan wordt zowel de gezondheid van mensen binnen als buiten het gebouw optimaal gestimuleerd.

BREEAM-NL In-Use en WELL?

Deze publicatie vergelijkt BREEAM-NL Nieuwbouw & Renovatie met WELL. Het BREEAM-NL keurmerk voor bestaande gebouwen, BREEAM-NL In-Use, richt zich naast het gebouw ook op het beheer en de gebruiker. Daarmee heeft het op dat gebied een directer raakvlak met WELL. Op dit moment werken wij aan een analyse van BREEAM-NL In-Use en WELL.



Auteur: Edwin van Noort, Manager Ontwikkeling
Voor meer informatie: e.vannoort@dgb.nl

Overname uit dit artikel is toegestaan mits met bronvermelding: Dutch Green Building Council, 2016

Ga naar www.breeam.nl voor meer informatie over duurzaamheidskeurmerk  Volg BREEAM-NL ook op Twitter [@BREEAMnl](https://twitter.com/BREEAMnl) [#BREEAMnl](https://twitter.com/BREEAMnl)

Dutch Green Building Council

Zuid Hollandlaan 7
2596 AL Den Haag

T +31 (0)88 55 80 100
E helpdesk@dgb.nl
www.dgb.nl
www.breeam.nl

BREEAM® NL