



WELL Building Standaard als leidraad bij Politiezone Antwerpen

“De mens centraal stellen”

Politiezone Antwerpen (PZA) hanteert de WELL Building Standaard als kapstok binnen het kader van projecten zoals het nieuw Mastergebouw. De mens staat hierbij centraal. Sarah Moreels (verantwoordelijke WELL Building-project, Facility Manager PZA) en Koen Van Steenwinckel (directeur Financiën & Logistiek PZA) gaven recent in een belfa-webinar (volledig te bekijken via de website) inzicht in de standaard en de manier van aanpakken. De ambitie is om het certificaat in 2024-2025 officieel te behalen.

Standaard als kapstok

Politiezone Antwerpen groeit anno 2021 naar 3.000 werknemers, waaronder 2.200 operationele medewerkers. PZA bestaat uit twee operationele en vier ondersteunende directies, waartoe facility behoort. Koen Van Steenwinckel: “We denken sinds 2014 na over een nieuw Mastergebouw op de Post X-site in Berchem, dat volgend jaar in november wordt opgeleverd. De WELL Building Standaard is voor ons een kapstok waaraan we een aantal projecten vasthangen en inzichten verwerven. We kiezen er bewust voor om onze mensen centraal te stellen.”

Centralisering

Facility Manager Sarah Moreels leidt bij PZA het WELL Building-project: “Er wordt soms gezegd dat cultuur in de stenen zit. Het is zeer belangrijk dat we begrijpen hoe een organisatie in elkaar zit. De twee operationele directies zijn eigenlijk onze klanten, die we ondersteunen. Momenteel bestaat ons patrimonium uit 45 gebouwen. Het grondgebied omvat 9 Antwerpse districten, die in 6 regio's opgesplitst worden. Elke regio heeft een regiokantoor of hoofdkantoor met een of meerdere wijkkantoren. Volgend jaar verlaten we zes van de grootste sites en houden we

19 gebouwen over. In het vorig bestuursakkoord werd beslist om te centraliseren omwille van een hogere efficiëntie van de werkprocessen, maatschappelijke gebeurtenissen zoals terrorisme of toenemende verstedelijking die nieuwe personeelsbehoeften met zich meebrachten, en enkele gebouwen die niet meer voldeden aan de behoeften van een modern politiekantoor.”

Hoger referentiekader

Sarah Moreels over hoe de WELL Building Standaard in het strategisch kader van de organisatie past: “We schreven in 2018 de Ambitienota Facility, die werd goedgekeurd door het directiecomité. FM heeft sinds ongeveer tien jaar een proactieve in plaats van een reactieve rol. Er wordt eerst nagedacht over een hoger kader

dat flexibel en veranderingsbestendig is. We denken mee op strategisch niveau. De visie moet immers gedragen worden door het hoger kader. We dienen ook verantwoording af te leggen aan de hogere overheid, het college van burgemeester en schepenen. Wij baseren ons op vijf SDG's of Duurzame Ontwikkelingsdoelen als hoger referentiekader om onze doelstellingen te realiseren: goede gezondheid en welzijn, betaalbare en duurzame energie, verantwoorde consumptie en productie, klimaatactie en partnerschap om doelstellingen te bereiken. De 17 doelen van de SDG's, de pijlers van het MVO, de ambities van het bestuursakkoord en het Brabo-werken vormen de basis voor de doelstellingen die Facility gedefinieerd heeft. We willen inzetten op gezonde



“WELL brengt gemiddeld een investeringskost van + 1,7% bovenop de initiële projectkost met zich mee.”

Sarah Moreels - projectleider WELL Building-project, Facility Manager PZA

gebouwen en voertuigen, doorgedreven digitalisering en een verhoging van de kwaliteitsdienstverlening. Dit wordt vertaald in vijf concrete projecten, waarvan het WELL Building-project er een is."

De WELL Building Standaard

De WELL Building Standaard, de eerste wereldwijd erkende standaard die focust op gezondheid op de werkvloer in gebouwen, werd ontwikkeld door het International WELL Building Institute. Het betreft een holistische aanpak, waarbij het gebouw beoordeeld wordt door de bril van de gebruikers. De Standaard vormt een leidraad voor het ontwerpen, realiseren en gebruiken van gebouwen. In 2014 werd de eerste versie gepubliceerd. Vorig jaar kwam er een tweede, verbeterde versie na een wereldwijde bevraging bij stakeholders. De WELL Building Standaard bestaat uit tien concepten (121 eisen, 24 verplichte eisen om certificaat te behalen, 97 niet-verplichte), waaronder vijf bouwfysische en vijf mensgerichte. Het uiteindelijke toegekende niveau van certificaat, dat drie jaar geldig is, hangt af van het aantal behaalde punten per concept.

Waarom WELL?

Er bestaan wereldwijd honderden gebouwstandaarden, gaande van lokaal tot internationaal niveau. Sarah Moreels: "Bij het maken van een keuze is het belangrijk om te kijken waar de focus ligt binnen de drie duurzaamheidsaspecten en te vertrekken vanuit het hoger kader en de beslissingen die genomen zijn. PZA koos ervoor om mensgericht te werken. We combineren met BREEAM op maat voor een specifiek gebouw. In het pakket van eisen, dat sinds 2014 werd uitgeschreven, werd een BREEAM-gecertificeerd gebouw vooropgesteld. We gingen op zoek naar de ontbrekende schakel om de noden van de medewerkers, gezondheid en welzijn centraal te stellen. Het komt erop neer om de gebouwde omgeving aan te passen zodat ze de gezondheid kan verbeteren. De WELL Building Standaard, die de fysieke en de gedragsomgeving omvat, steunt op zeven jaar wetenschappelijk onderzoek omtrent het samenstellen van de eisen. Maar ook de operationele kosten zijn belangrijk in de keuze. Het kost veel meer om mensen in dienst te nemen en aan het werk te houden dan om een gebouw te bouwen, te onderhouden en uit te baten. De meest kostenefficiënte manier is door aandacht te besteden aan de verbetering van de werkomgeving. Als er meer geld



"The profit is in the process. Neem voldoende tijd om de stappen te overlopen."

Koen Van Steenwinckel - Directeur Financiën & Logistiek PZA

wordt besteed aan ontwerp, bouw en onderhoud, is dit steeds kosteneffectief. De personeelskosten omvatten inmiddels 90% van de totale kosten tegenover 10% gebouwkosten. WELL brengt gemiddeld een investeringskost van + 1,7% bovenop de initiële projectkost met zich mee. Het eerste WELL-gecertificeerde gebouw, dat in Londen werd opgeleverd, had een investeringskost van 80.000 pond. Het absentieïsme daalde echter met 50% en het personeelsverloop met 27%. Na 1 jaar was de investering terugverdiend."

Leesman Index

De onderzoeksmethode van de Leesman Index meet de effectiviteit van de werkomgeving.

De digitale enquête bij de medewerkers staat centraal. De score, tussen 0 en 100, geeft aan hoe goed de werkomgeving de medewerkers ondersteunt over drie clus-

ters heen. Dertien superdrivers vormen de kern van hoe een werknemer zijn werkomgeving ervaart. Sarah Moreels: "Via de wereldwijde benchmark kan Leesman bedrijven in contact brengen met andere organisaties om ervaringen te delen. Wij behaalden 60. We gaan hiermee aan de slag in het Mastergebouw, het masterplan regio's en de nieuwbouwprojecten. Het kwantitatief onderzoek is achter de rug. We zijn nu bezig met de klankbordgroepen, waarbij we rond de aandachtspunten werken." (Zie ook *stappenplan in kaderstuk*.)

Door Tilly Baekelandt

- *Bekijk het volledige webinar, met uitgebreide info over de deelaspecten van dit artikel, via www.belfa.be/nl-fotogalerij*

- *We verwijzen binnen dit kader ook naar het interview met Koen Van Steenwinckel in de rubriek 'belfa meets' op de website van belfa: www.belfa.be/nl-belfa-meets-kvs21*

Stappenplan

PZA wil momenteel zo snel mogelijk de eerste stap uitvoeren: de officiële registratie. De ambitie is om in 2024 à 2025 het certificaat te behalen. Hiervoor wordt het volgend tienpuntenstappenplan gehanteerd, in samenwerking met studiebureau Sweco.

- Het hoger management betrekken en overtuigen van de meerwaarde. Tip: wees duidelijk over de financiële impact en het aanvragen van de budgetten.
- Projectleider en projectteam samenstellen, zo breed mogelijk (HR, ICT, communicatie...)
- De stakeholders betrekken over de verschillende stappen heen (projectontwikkelaar, architect, studie bureau, eigenaar, vakorganisaties, hoger management...)
- Niet verplicht, maar aan te raden om samen te werken met een WELL AP.
- Projectplanning maken (belang realistische timing, projectfiche).
- Beeldvormingsfase: eisen leren kennen en met het kernteam overlopen, kosten-baten analyse maken. Tip: betrek de WELL AP reeds in dit stadium.
- Analysefase: welk niveau behalen, aan hoeveel eisen voldoen, hulp nodig van stakeholders of externen, wie voor wat verantwoordelijk...
- Adviesfase: aangewezen om alle info te bundelen en terug te koppelen naar het hoger management.
- Implementatiefase: na registratie vijf jaar tijd om het certificaat te behalen
- Uitvoeringsfase: nadat het certificaat is behaald, het gebouw is opgeleverd en de medewerkers aan het werk zijn. Beslissen om al of niet bij te stellen na drie jaar.

PZA ontwikkelt momenteel ook een WELL-toets voor de bestaande kantoren, renovaties, nieuwbouw of afsluiting van een nieuw FM-contract.