

BNA VALUE ASSESSMENT™

Markthal Rotterdam
MVRDV



Inleiding

BNA VALUE ASSESSMENT™

Goede architectuur is waardevol, betere architectuur waardevoller. De BNA Value Assessment™ helpt architecten om de maatschappelijke waarde van hun ontwerp in kaart te brengen en te onderbouwen. Dat helpt architecten om opdrachtgevers te overtuigen hun ontwerp te kiezen en hun opdrachtgevers om die keuze te verantwoorden.

De BNA Value Assessment beoordeelt een ontwerp op 3 thema's: economische, ecologische en sociale waarde. Een gebouw creëert **economische waarde** als het bijdraagt aan plezieriger wonen of werken, een hoger financieel rendement oplevert of in staat is om door meer flexibiliteit beter in te spelen op een veranderende wereld. Voor duiding van de **ecologische waarde** kijkt de BNA Value Assessment™ naar biodiversiteit, klimaatadaptatie, circulariteit en energiegebruik. De **sociale waarde** onderbouwt de BNA Value Assessment™ via het effect op gemeenschapszin, identiteit, leefbaarheid en gezondheid.

Op basis van een door de architect ingevulde vragenlijst en toegevoegd 'bewijsmateriaal' maakt de BNA Value Assessment™ een inschatting van de maatschappelijke waarde van het ontwerp en de betrouwbaarheid van de analyse. Die maatschappelijke waarde wordt gepresenteerd in een rapport: de Value Case.

AMBITIE

De ontwikkeling van de BNA Value Assessment™ staat niet stil. We werken aan een verdere automatisering van de verschillende modules. Dat maakt het invullen en de analyses minder arbeidsintensief en vergroot de betrouwbaarheid van de uitkomsten.

Ondertussen zet de BNA ook in op intensiever gebruik en bredere toepassing. Dat doet de BNA omdat ze streeft naar meer goed ontworpen, waardevolle gebouwen en vanuit de overtuiging dat het háár leden zijn die die waardevollere gebouwen ontwerpen. We hopen dat onze instrument architecten niet alleen helpt in de onderbouwing van hun argumentatie waarom de opdrachtgever voor hun (duurdere) ontwerp moet kiezen, maar ook in de verantwoording van overheden over waarom zij voor het duurdere ontwerp hebben gekozen. Namelijk omdat de samenleving daar aantoonbaar beter van wordt. We kunnen ons voorstellen dat de methodiek achter de BNA Value Assessment™ op termijn integraal onderdeel wordt van het beoordelingskader van opdrachtgevers. Slimme architecten gaan niet eerst een ontwerp maken om dat vervolgens door de BNA Value Assessment™ te trekken, maar doen aan *reversed engineering*. Zij houden in hun ontwerp al rekening met de beoordelingscriteria van de BNA Value Assessment™. En zo helpt de BNA Value Assessment™ niet alleen bij het selecteren van maatschappelijk waardevollere gebouwen, maar ook bij het ontwerpen van maatschappelijk waardevollere gebouwen.

Uitkomsten

BNA Value assesment						
Waardes BNA	Toelichting	In het gebouw - gebruiker	In het gebouw - opdrachtgever	Aangrenzend aan het gebouw	In de omgeving	Voor de stad
Economische waarde						
1. Waar voor je geld	Draagt het gebouw bij aan plezieriger wonen of werken (afhankelijk van functie)?	2	2	0		0
	Draagt het gebouw bij aan een hoger financieel rendement?	2	2	2	2	2
2. Toekomstwaarde	Is het gebouw in staat om te reageren op veranderend gebruik?	1	1	0		0
Ecologische waarde						
1. Natuurinclusief	Draagt het gebouw bij aan meer biodiversiteit? (Aantrekken van meer vogels / insecten / planten)	2	2	2		0
2. Klimaatadaptief	Is er sprake van een klimaatadaptief gebouw? (Oplossing tegen hittestress / wateroverlast)	2	1	0		0
3. Circulair	Is er sprake van duurzaam materiaalgebruik?	1	1	0		0
4. Energie	Is er sprake van een gebouw met een met een hogere energieprestatie dan de BENG-norm?	2	2	0		0
Sociale waarde						
1. Gemeenschap	Draagt dit gebouw bij aan het versterken van de onderlinge betrokkenheid van de gebruikers/bewoners?	0	0	0	2	2
2. Identiteit	Draagt het gebouw positief bij aan het identiteit van de gebruikers / organisatie / stad?	2	2	2	2	2
3. Leefbaarheid	Draagt het gebouw bij aan de leefbaarheid in de wijk / stad?	0	0	2	2	0
4. Gezondheid	Draagt het gebouw bij aan de gezondheid van de gebruiker?	1	1	0		0
Eindscore / vastgoedwaarde						
0	geen (meer)waarde t.o.v. standaardgebouw					
1	gemiddelde (meer)waarde t.o.v. standaardgebouw					
2	grote (meer)waarde t.o.v. standaardgebouw					

Conclusie

Op basis van de ingevulde BNA Value Assessment is de conclusie dat de Markthal Rotterdam op de volgende 2 waardes het beste scoort:

1. Waar voor je geld – financieel rendement
2. Identiteit

Op de volgende pagina's is de onderbouwing van de scores, ingevuld door het betreffende BNA-lid, te vinden.



Argumentatie – economische waarde

Waardes BNA	Vershil gebouw onder architectuur t.o.v. 'standaard gebouw'	Argumentatie: in het gebouw - gebruiker	Argumentatie: in het gebouw - opdrachtgever	Argumentatie: aangrenzend aan het gebouw	Argumentatie: in de omgeving	Argumentatie: voor de stad	Bewijsvoering (link naar bron)
Economische waarde							
1. Waar voor je geld	Draagt het gebouw bij aan plezieriger wonen of werken (afhankelijk van functie)?	Kramen zoals Monsieur Saucisson zijn tevreden. Deze verkopers van prachtige worsten doet vol enthousiasme in het AD uit de doeken waarom zij uitstekende zaken doen. En dat ze zeer tevreden zijn met de vestiging in de Markthal.	Kramen zoals Monsieur Saucisson zijn tevreden. Deze verkopers van prachtige worsten doet vol enthousiasme in het AD uit de doeken waarom zij uitstekende zaken doen. En dat ze zeer tevreden zijn met de vestiging in de Markthal.				Strabo onderzoek
	Draagt het gebouw bij aan een hoger financieel rendement?	Ongeveer 76% van de bezoekers doet een besteding. Dat is een gemiddelde van de vier metingen. Het percentage besteders stijgt (in 2015 ongeveer 70%, in 2016 ongeveer 80%).	Ongeveer 76% van de bezoekers doet een besteding. Dat is een gemiddelde van de vier metingen. Het percentage besteders stijgt (in 2015 ongeveer 70%, in 2016 ongeveer 80%).	Markthal is een groot succes en een mooie motor voor de hele buurt. De buitenmarkt profiteert enorm, want op marktdagen bezoekt 47% van de bezoekers ook de buitenmarkt terwijl 32% van de buitenmarktbezoeker s ook Markthal bezoekt.	Markthal is een groot succes en een mooie motor voor de hele buurt. De buitenmarkt profiteert enorm, want op marktdagen bezoekt 47% van de bezoekers ook de buitenmarkt terwijl 32% van de buitenmarktbezoeker s ook Markthal bezoekt.	De helft van de mensen komt in de Markthal om rond te kijken of voor toeristisch bezoek, de andere helft komt voor een gericht bezoek aan de kramen en/of de supermarkt. Sinds de komst van de Markthal zijn het aantal toeristen sterk gestegen.	Strabo onderzoek
2. Adaptief vermogen	Is het gebouw in staat om te reageren op veranderend gebruik?	Winkels in de plint kunnen evt een anderre functie krijgen.	Parkeergarage en eerste kelderverdieping zijn extra hoog uitgevoerd en kunnen worden getransformeerd.				

Argumentatie – ecologische waarde

Waardes BNA	Verskil gebouw onder architectuur t.o.v. 'standaard gebouw'	Argumentatie: in het gebouw - gebruiker	Argumentatie: in het gebouw - opdrachtgever	Argumentatie: aangrenzend aan het gebouw	Argumentatie: in de omgeving	Argumentatie: voor de stad	Bewijsvoering (link naar bron)
Ecologische waarde							
1. Natuurinclusief	Draagt het gebouw bij aan meer biodiversiteit? (Aantrekken van meer vogels / insecten / planten)	Vleermuisstenen, neststenen voor gierzwaluwen	idem	idem			BREEAM
2. Klimaatadaptief	Is er sprake van een klimaatadaptief gebouw? (Oplossing tegen hittestress / wateroverlast)	Groendak draagt enigszins bij aan wateroverlast.	idem				BREEAM
3. Circulair	Is er sprake van duurzaam materiaalgebruik?	Score 2/8 voor duurzaam materiaal gebruik.					BREEAM
4. Energie	Is er sprake van een gebouw met een met een hogere energieprestatie dan de BENG-norm?	The apartments count in the overall energy-balance of the building which make it one of the few BREEAM Very Good rated retail centres in the Netherlands.					BREEAM

Argumentatie – sociale waarde

Waardes BNA	Verskil gebouw onder architectuur t.o.v. 'standaard gebouw'	Argumentatie: in het gebouw - gebruiker	Argumentatie: in het gebouw - opdrachtgever	Argumentatie: aangrenzend aan het gebouw	Argumentatie: in de omgeving	Argumentatie: voor de stad	Bewijsvoering (link naar bron)
Sociale waarde							
1. Gemeenschap	Draagt dit gebouw bij aan het versterken van de onderlinge betrokkenheid van de gebruikers/bewoners?					Niet alleen hoge inkomens (56% bovenmodaal), maar ook lage inkomens (33%) komen in de Markthal.	Strabo onderzoek
2. Identiteit	Draagt het gebouw positief bij aan het identiteit van de gebruikers / organisatie / stad?	Last but not least: de NPS (Netto Promotor Score) rapportcijfers '9 en 10' is uitzonderlijk hoog en bedraagt + 28%.		Het combinatiebezoek aan de markt op de Binnenrotte is hoog. 47% van de bezoekers van de Markthal bezoekt de markt op de Binnenrotte ook.	En de nabijgelegen Meent is als winkelstraat weer helemaal opgebloeid.	Er 8 miljoen bezoekers per jaar komen	Strabo onderzoek
3. Leefbaarheid	Draagt het gebouw bij aan de leefbaarheid in de wijk / stad?			Het gebied heeft een boost gekregen door de komst van de Markthal. Meer mensen op straat waardoor er een veiliger gevoel is.	Idem + Parkeren ondergronds, waardoor er meer ruimte voor voetgangers en fietsers bovengronds is.		
4. Gezondheid	Draagt het gebouw bij aan de gezondheid van de gebruiker?	Hoogfrequente verlichting, thermisch comfort en flexibiliteit.					BREEAM