

# BNA VALUE ASSESSMENT™

Stadskantoor Venlo  
Kraaijvanger Architecten



# 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

| Waardes BNA                       |                                                                                                      | In het gebouw - gebruiker | In het gebouw - opdrachtgever | Aangrenzend aan het gebouw | In de omgeving | Voor de stad |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------|--------------|
| <b>Economische waarde</b>         |                                                                                                      |                           |                               |                            |                |              |
| 1. Waar voor je geld              | Draagt het gebouw bij aan plezieriger wonen of werken (afhankelijk van functie)?                     | 2                         | 2                             | 1                          | 1              | 1            |
|                                   | 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?                                        | 2                         | 2                             | 2                          | 2              | 2            |
| <b>Ecologische waarde</b>         |                                                                                                      |                           |                               |                            |                |              |
| 1. Natuurinclusief                | Draagt het gebouw bij aan meer biodiversiteit? (Aantrekken van meer vogels / insecten / planten)     | 1                         | 1                             | 2                          | 2              | 2            |
| 2. Klimaatadaptief                | Is er sprake van een klimaatadaptief gebouw? (Oplossing tegen hittestress / wateroverlast)           | 2                         | 2                             | 2                          | 2              | 2            |
| 3. Circulair                      | Is er sprake van duurzaam materiaalgebruik?                                                          | 2                         | 2                             | 2                          | 2              | 2            |
| 4. Energie                        | Is er sprake van een gebouw met een met een hogere energieprestatie dan de BENG-norm?                | 1                         | 1                             | 1                          | 1              | 1            |
| <b>Sociale waarde</b>             |                                                                                                      |                           |                               |                            |                |              |
| 1. Gemeenschap                    | Draagt dit gebouw bij aan het versterken van de onderlinge betrokkenheid van de gebruikers/bewoners? | 2                         | 2                             | 2                          | 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?                                         | 1                         | 1                             | 1                          | 1              | 1            |
| 4. Gezondheid                     | Draagt het gebouw bij aan de gezondheid van de gebruiker?                                            | 2                         | 2                             | 2                          | 2              | 2            |
| <b>Eindscore / vastgoedwaarde</b> |                                                                                                      |                           |                               |                            |                |              |

|   |
|---|
|   |
| 1 |
| 2 |

geen (meer)waarde t.o.v. standaardgebouw  
 gemiddelde (meer)waarde t.o.v. standaardgebouw  
 grote (meer)waarde t.o.v. standaardgebouw

## Conclusie

Op basis van de ingevulde BNA Value Assessment is de conclusie dat het stadskantoor Venlo de volgende 3 waardes het beste scoort:

1. Klimaatadaptief
2. Circulair
3. 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)                                                                                                                            |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Economische waarde</b> |                                                                                  |                                                                                                                                          |                                                                                                                       |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |
| 1. Waar voor je geld      | Draagt het gebouw bij aan plezieriger wonen of werken (afhankelijk van functie)? | Tijdens Covid moeiteloos groepswerkplekken vervangen door meer cockpits en standalone werkplekken.                                       | hoog tevredenheidspercentage werknemers                                                                               | circulaire woningen op aangrenzend terrein liften mee op imago Stads kantoor.                           | open diverse plint vrij toegankelijk met werkplekken, wordt veel gebruikt door bewoners                                                                                                                        | circulaire cultuur Venlo vervult bewoners met trots                                                                                                         | werktevredenheidsonderzoek gebruikers                                                                                                                     |
|                           | Draagt het gebouw bij aan een hoger financieel rendement?                        | arbeidsproductiviteit is gestegen, minder ziekteverzuim, gebruikers bewegen meer en worden omringd door bewezen gezonde materialen.      | besparing ivm met omlaag ziekteverzuim levert ca 600k op op jaarbasis                                                 | bewoners aangrenzende kavel genieten van groene tuin en imago gebouw. Commercieel gezien liften ze mee. | meer bedrijven komen zich vestigen in Venlo omdat ze deel willen zijn van circulaire community                                                                                                                 | ca 70.000 genoteerde bezoekers aan stadskantoor met verhoogde inkomsten hotel en horeca. Heeft venlo op de kaart gezet als Circulaire stad van Europa.      | lezing gegeven voor Europese investeringsbank. Rolmodel circulaire aanjager bouw                                                                          |
| 2. Adaptief vermogen      | Is het gebouw in staat om te reageren op veranderend gebruik?                    | Tijdens Covid moeiteloos groepswerkplekken vervangen door meer cockpits en standalone werkplekken. Die werken op afstand mogelijk maken. | Toren kan worden omgetuned naar woningen. Demontabel bouwen maakt aanpassing gevel naar bv woningconcepten makkelijk. | Nieuwbouw op aangrenzend terrein is vanuit diversiteit en medegebruik functies een succes               | de parkeergarage onder het gebouw en naast het gebouw kan in de toekomst door daglichttoetreding tot diep in de kelder met vides ook een andere gebruiksfunctie krijgen. Zoals fitness, ontmoetingsruimte, etc | het is ontworpen om nooit gedemonteerd te worden en afval=voedsel. Alles is geselcteed op C2C certificaat. Dus grondstof waarde is onderdeel business case. | business case zoals gepresenteerd door Michel Weijers aan de raad van Venlo. Inverdieneffecten maken cashflow wise voor gemeente geen invloed op uitgaven |

## 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)                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ecologische waarde</b> |                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1. Natuurinclusief        | Draagt het gebouw bij aan meer biodiversiteit? (Aantrekken van meer vogels / insecten / planten) | Groene wanden in het gebouw bevochtigen lucht en zuiveren lucht. Dragen bij aan een gezond binnenklimaat                                                                                                                                                                                | Grootste groene wand van Europa met meer dan 20 plantensoorten, insecten en vogels                                                            | Grootste groene wand van Europa met meer dan 20 plantensoorten, insecten en vogels                                                                                                                                                                     | Grootste groene wand van Europa met meer dan 20 plantensoorten, insecten en vogels                                                                                                                          | het is ontworpen om ooit gedemonteerd te worden en afval=voedsel. Alles is geselcteed op C2C certificaat. Dus grondstof waarde is onderdeel business case                                                     | onderzoek door de gemeente naar aantrekking vogels nabij gebouw.                                                                                                                                                                    |
| 2. Klimaatadaptief        | Is er sprake van een klimaatadaptief gebouw? (Oplossing tegen hittestress / wateroverlast)       | Grootste groene wand van Europa met infiltratie systeem en zuivering lucht. Zorgt voor koeling en gaat hittestress tegen                                                                                                                                                                | Gebouw wordt deel gekoeld door verdamping brown roofs groene longgevel                                                                        | op straat langs het gebouw is de directe temperatuur lager door koeling van de groen bevochtigde gevels                                                                                                                                                | minder hitte in de directe omgeving door groenwand en helofyten vijver in tuin                                                                                                                              | De gemeente heeft zich in een roadmap vastgelegd op het realiseren van 10 x het groene oppervlak van Stads Kantoor binnen haar stadsgrenzen. Direct gevolg...                                                 | roadmap geaccordeerd door gemeente venlo. De rapportage van adviseur Royal Haskoning                                                                                                                                                |
| 3. Circulair              | Is er sprake van duurzaam materiaalgebruik?                                                      | alle materialen in het gebouw voldoen aan materiaalpaspoort en zijn C2C gecertificeerd of gescand door Epea op gezondheid. Dit bevordert gezondheid en ziekteverzuim daalt                                                                                                              | voor de opdrachtgever is van belang dat de restwaarde van de gezondere materialen geleid heeft tot een aantoonbare lagere financieringslasten | naastgelegen woningbouw project (ontworpen door Kraaijvanger, ontwikkeld door Jansendejong) is geïnspireerd op het concept van Stads Kantoor. Voorbeeld doet hier volgen                                                                               | er wordt door de groene gevel 30% minder Nox en Sox uitgestoten. De proefopstelling is wetenschappelijk getest door Tue (prof. Brouwer). Dit compenseert uitstoot 5000 m2 weggroei oppervlak rondom gebouw. | circulariteit is mede door stads Kantoor als aanjager op hoger niveau gebracht. Nieuwe leveranciers melden zich nog wekelijks. Venlo heeft als stad door dit gebouw predicaat circulaire stad van NL te zijn. | o.a. RVB heeft wijze van tenderen overgenomen om tot circulaire inkoop over te gaan. C2C certificaten, materiaalpaspoort, ellen McArthurfoundation heeft Venlo bestempeld als een belangrijke showcase tbv een circulaire toekomst. |
| 4. Energie                | Is er sprake van een gebouw met een hogere energieprestatie dan de BENG-norm?                    | Het ontwerp wordt gekenmerkt door holistische aanpak en richt zich niet alleen op energie. Hoewel het leveren van energie als een positieve impact wordt gezien. Voor gebruikers geldt in hoge mate educatieve waarde. Bv zonweringen zijn energieleverend. Dat wordt dagelijks ervaren | in combinatie met windmolen die tegenover het Stads Kantoor op andere oever wordt gebouwd bij Blerick is Gebouw energieneutraal. Dus ja.      | De strategie om gebouwen zoveel mogelijk energieleverend te maken heeft geïnspireerd om het naastgelegen woningbouw ontwerp van Kraaijvanger voor een ontwikkelaar van energieleverende gevels te voorzien. Een innovatie als gevolg van stads Kantoor | idem                                                                                                                                                                                                        | idem                                                                                                                                                                                                          | ellenmacarthur foundation                                                                                                                                                                                                           |

## 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)                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sociale waarde</b> |                                                                                                      |                                                                                                                                                               |                                                                                                                          |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                            |
| 1. Gemeenschap        | Draagt dit gebouw bij aan het versterken van de onderlinge betrokkenheid van de gebruikers/bewoners? | Door holistische aanpak en gebruikers meer door de centrale ruimte te laten bewegen komt meer interactie tot stand. De status van gebouw draagt bij aan trots | ja met toegenomen productiviteit en werktevredenheid                                                                     | ja, met tevreden omwonenden die gebruik maken van voorzieningen in de plint die speciaal hiertoe is ontworpen onder de noemer; sociale diversiteit | idem                                                                                                                                  | De stad kan nu duidelijker doelstellingen en resultaten van een circulaire denkwijze en doelstelling etaleren. Dit wordt constant geupdate. Zo is er een onderwijs curriculum. Op scholen wordt aandacht besteed aan circulaire principes met stadskantoor als lichtend voorbeeld | circulair jaar georganiseerd door Venlo. Instellen circulair onderwijs curriculum. Opzetten leerstoel circulair denken met universiteit Maastricht                                                         |
| 2. Identiteit         | Draagt het gebouw positief bij aan het identiteit van de gebruikers / organisatie / stad?            | de burgers en ambtenaren zijn trots op het feit dat ze onderdeel zijn van een circulaire C2C organisatie/gemeenschap                                          | opdrachtgever gebruikt stadskantoor als uitgangspunt voor ambities bij vele connecties, bezoeken, contacten en platforms | idem                                                                                                                                               | het heeft geleid tot nieuwe C2C bouwinitiatieven die de bewoners en buurt meer bewust maken van de ambities van de stad op C2C gebied | Er is veel uitgewisseld op Euregio niveau. Zo zijn gemeenten uit Noord-Rijn Westfalen het stadskantoor komen bekijken en hebben zich laten inspireren. Kraaijvanger is vervolgens meerdere malen uitgenodigd voor lezingen en deelname aan prijsvragen                            | veel publicaties en uitzendingen; oa tegenlicht en het Klokhuys. Daarnaast 70.000 directe bezoekers, lezingen wereldwijd tot in Japan, vele delegaties uit diverse landen willen zien hoe C2C bouwen werkt |
| 3. Leefbaarheid       | Draagt het gebouw bij aan de leefbaarheid in de wijk / stad?                                         | meer verkoeling, groen, biodivers, gebruik tuin, geen ongezonde materialen                                                                                    | idem                                                                                                                     | idem                                                                                                                                               | idem                                                                                                                                  | de stad zit verworven kennis in om C2C bouwen te promoten. Genet de stad van in de vorm van nieuwe C2C bouwinitiatieven                                                                                                                                                           | er zijn meerder C2C gebouwen in Venlo te bewonderen                                                                                                                                                        |
| 4. Gezondheid         | Draagt het gebouw bij aan de gezondheid van de gebruiker?                                            | ja, aangetoond, zie boven                                                                                                                                     | ja, aangetoond zie boven                                                                                                 | ja aangetoond, zie boven                                                                                                                           | ja aangetoond zie boven                                                                                                               | ja aangetoond zie boven                                                                                                                                                                                                                                                           | universiteit maastricht en ellen macarthurfoundation, healthy building.org                                                                                                                                 |