

BNA VALUE ASSESSMENT™

Inside Out
Mex Architects



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	2	2	2
	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	1	1	1
Ecologische waarde						
1. Natuurinclusief	Draagt het gebouw bij aan meer biodiversiteit? (Aantrekken van meer vogels / insecten / planten)	1	1	1	1	1
2. Klimaatadaptief	Is er sprake van een klimaatadaptief gebouw? (Oplossing tegen hittestress / wateroverlast)	2	2	1	1	1
3. Circulair	Is er sprake van duurzaam materiaalgebruik?	2	2	1	1	1
4. Energie	Is er sprake van een gebouw met een met een hogere energieprestatie dan de BENG-norm?	2	2	2	2	2
Sociale waarde						
1. Gemeenschap	Draagt dit gebouw bij aan het versterken van de onderlinge betrokkenheid van de gebruikers/bewoners?	2	1	2	1	1
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?	2	2	1	1	1
4. Gezondheid	Draagt het gebouw bij aan de gezondheid van de gebruiker?	2	1	1	1	1
Eindscore / vastgoedwaarde						
		0	+	2++		

Conclusie

Op basis van de ingevulde BNA Value Assessment is de conclusie dat de tijdelijke Rechtbank op de volgende 3 waardes het beste scoort:

1. Energie
2. Identiteit
3. Waar voor je geld

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)?	lagere energielasten, meer comfort	bezit kwalitatief goed, duurzaam gebouw	Fraaie uitstraling	Fraaie uitstraling	Fraaie uitstraling/ energie leverend complex	draagvlak bewoners
	Draagt het gebouw bij aan een hoger financieel rendement?	huurprijs gelijk gebleven. Lagere energielasten voor bewoners en een service vergoeding voor de corporatie voor onderhoud installaties.	lage onderhoudskosten. Gebouw nu in goede staat. Monitoren	Fraaie uitsraling, waarde stijging omliggende bebouwing	-	Mooie stap voor Utrecht. Voorbeeld project	Monitoringsgegevens van energiebalans op gebouwniveau?
2. Adaptief vermogen	Is het gebouw in staat om te reageren op veranderend gebruik?	nvt bestemming is wonen. Modulair en demontabel gevel/installatieconcept op welke indien gewenst op gebruiker afgestemd kan worden.	het betreft een bestaand woongebouw. Met goede schil en installaties is gebouw geschikt voor andere functies	-	-	-	-

Argumentatie – ecologische 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)
Ecologische waarde							
1. Natuurinclusief	Draagt het gebouw bij aan meer biodiversiteit? (Aantrekken van meer vogels / insecten / planten)	-	-	-	-	-	-
2. Klimaatadaptief	Is er sprake van een klimaatadaptief gebouw? (Oplossing tegen hittestress / wateroverlast)	Goede isolatie en buitenzondering tegen opwarming	Geen extreme opwarming in de woningen van de huurders (5-6 graden lager tov oude situatie)	-	-	-	Monitoringscijfers van temperatuur in de woningen
3. Circulair	Is er sprake van duurzaam materiaalgebruik?	Gebouw opgezet in een bouwsysteem met de focus op een lange levensduur. Dit uit zich in de toegepaste hoogwaardige materialen en systemen. De invulling in de HSB gevelelementen zijn losmaakbaar concreet is dit het kozijn, de zonwering en de installaties. De basis gevelelementen zijn gefixeerd aan het gebouwcasco en beogen een levensduur van minimaal 50 tot 60 jaar	Onderdelen zijn voorzien van een unieke QR-code waardoor materialen en bouwdelen traceerbaar zijn	De Circulaire ambitie heeft zich beperkt tot de toegepaste invulling in de geveldelen. Er is geen duidelijke visie op de aansluiting met de aangrenzende infrastructuur en terreinen.	Er is wat circulariteit betreft niet een link gelegd met de omgeving. Het project heeft zich met name op de energietransitiet gericht waarbij de duurzaamheid in de lange levensduur zit van de toegepaste producten.	Er is geen focus gelegd op circulariteit in relatie tot de stad. Het concept is in basis ontwikkeld voor oplossingen in de energietransitie naar zero waste.	-

Argumentatie – ecologische 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)
Ecologische waarde							
4. Energie	Is er sprake van een gebouw met een met een hogere energieprestatie dan de BENG-norm?	Energieleverende flat! Lagere energielasten.	Energieleverende flat!	de omliggende bestaande woongebouwen moeten ook nog een verduurzaming ondergaan. Dit is een inspirerend voorbeeld dat gevolgd kan worden.	de omliggende bestaande woongebouwen moeten ook nog een verduurzaming ondergaan. Dit is een inspirerend voorbeeld dat gevolgd kan worden. Hoogbouwflats kunnen dus energieneutraal/-leverend gemaakt worden, zonder daarbij een ruimtelijke claim te leggen op grond elders (bv zonnevelden in landelijk gebied)	de bestaande woningvoorraad moet verduurzamen. Dit is een efficient voorbeeld dat gevolgd kan worden	Energieberekeningen van ontwerp?

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?	Voor en tijdens renovatie is veel gedaan aan activiteiten met de bewoners. Dat heeft bijgedragen aan betrokkenheid. Twee huurders fungeren nu nog als eerste aanspreekpunt voor medehuurlers igv vragen/problemen/storingen	-	Tijdens de testfase van het concept in samenspraak met omwonenden gekeken naar de belasting van omwonenden	-	-	-
2. Identiteit	Draagt het gebouw positief bij aan het identiteit van de gebruikers / organisatie / stad?	bij de huurders gaat het in beginsel om wonen. Maar ze zijn zich dgeleijk bewust en trots dat ze in een uniek project wonen	Een bestaande 10 hoog flat (uit de jaren '60) energieleverend maken. Uniek in Europa. Dan wordt je als opdrachtgever gezien.	de ambitie is neergezet in een buurt waar nog veel groot onderhoud en verduurzaming van de bestaande woongebouwen moet gebeuren	de ambitie is neergezet in een buurt waar nog veel groot onderhoud en verduurzaming van de bestaande woongebouwen moet gebeuren	de ambitie is neergezet in een stad/land waar nog veel groot onderhoud en verduurzaming van de bestaande woongebouwen moet gebeuren	-
3. Leefbaarheid	Draagt het gebouw bij aan de leefbaarheid in de wijk / stad?	Het woongenot van de huurders is verbeterd. En straalt prsotiviteit uit bij de bewoners	-	Een fraai en verzorgd gebouw is positieve impuls voor de buurt. De uitsraling van de gebouwde omgeving draagt bij aan de leefbaarheid van de burt	Een fraai en verzorgd gebouw is positieve impuls voor de wijk.	Een fraai en verzorgd gebouw is positieve impuls voor de stad.	-
4. Gezondheid	Draagt het gebouw bij aan de gezondheid van de gebruiker?	Het binneklimaat van de woning uit de jaren '60 voldoet helemaal aan de huidige eisen en meer	-	-	-	-	-