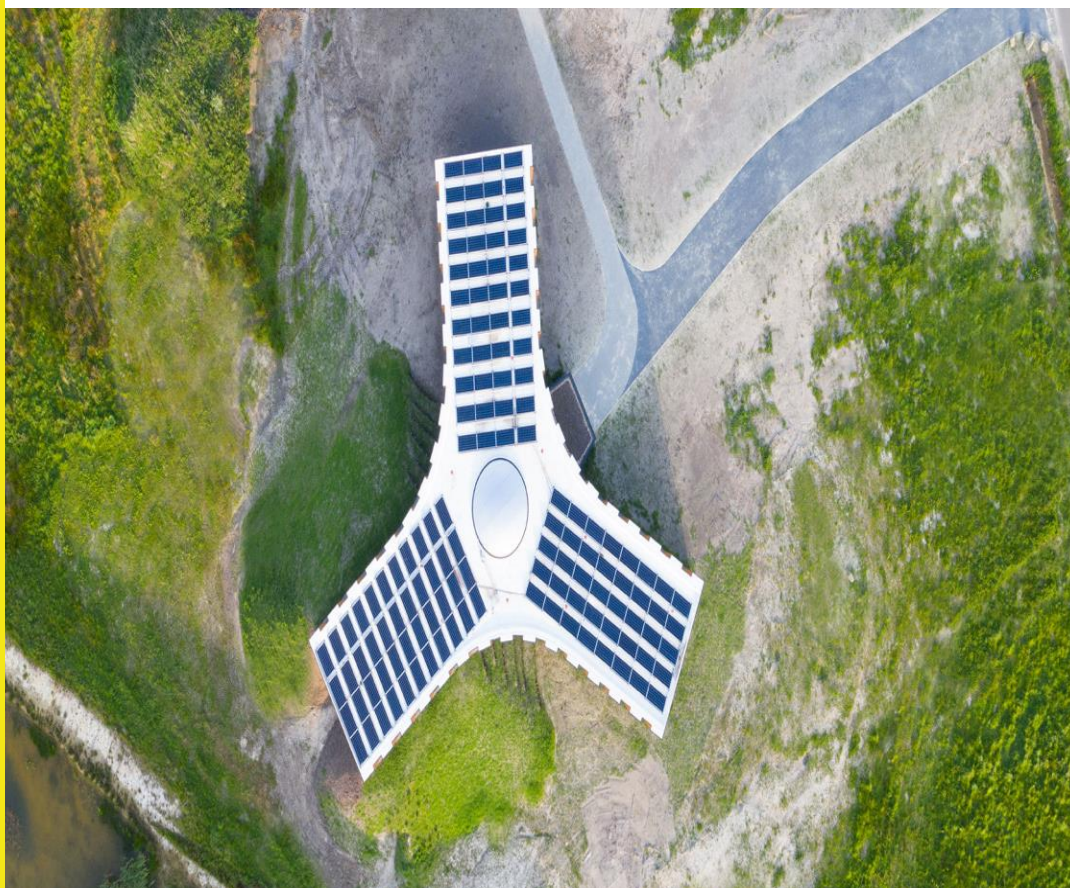


BNA Value Assessment

Assessment Rapport

**Project** **Het Biosintrum**

Oplevering	2018-12-01
Opdrachtgever	Gemeente Ooststellingwerf
Architect	Paul de Ruiter
Ingevuld door	Martijn van Gameren
Assessor	Anne-Floor Blonk (Rebel)
Datum	09/05/2023

Over het BNA Value Assessment™

Onderbouwen van maatschappelijke waarde

De BNA Value Assessment™ helpt architecten om de maatschappelijke waarde van hun ontwerp in kaart te brengen en te onderbouwen. Het BNA Value Assessment is daardoor bijvoorbeeld behulpzaam bij het overtuigen van opdrachtgevers of vergunningverleners voor een bepaald ontwerp.

Beoordeling op economische, ecologische en sociale waarde

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.

Onafhankelijke toetsing

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. Het Value Assessment wordt getoetst door een onafhankelijke assessor. Na goedkeuring stelt deze het Assessmentrapport op. Dit is het Assessmentrapport voor Het Biosintrum van Paul de Ruiter.

BNA Value Case: van beweren naar bewijzen

Op basis van dit assessmentrapport maken Paul de Ruiter en BNA een BNA Value Case. Deze wordt door BNA gepubliceerd en gebruikt in de communicatie over de maatschappelijke meerwaarde van architectuur. Value Cases die eerder zijn gemaakt tref je aan via bna.nl/bna-value-cases.

Ambitie

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

Maatschappelijk waardevollere ontwerpen

Slimme architecten 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, maar ook bij het ontwerpen van maatschappelijk waardevollere gebouwen.



Over Het Biosintrum

Design Context en Filosofie

Het Biosintrum slaat een brug tussen het bedrijfsleven en de onderwijssector, zelfs de bouw en het ontwerp van het gebouw komt in samenwerking met lokale bedrijven en overheidsinstellingen tot stand. Samenwerking en kennisdeling staan centraal in zowel het ontwerp als tijdens het ontwerpproces. Het Biosintrum is een energieneutraal gebouw, gemaakt van natuurlijke materialen, en vormt een inspiratiebron voor studenten en professionals. Het Kenniscentrum op zichzelf is de ervaring van de Biobased Economy waar kennisdeling en innovaties tot stand worden gebracht. Het gebouw ademt natuurlijke materialen en transparantie. Gebruikers en bezoekers kunnen de duurzaamheid van het gebouw ervaren door de zichtbare Biobased toepassingen. Zo blijft de houten modulaire constructie in zicht welke het gebouw een robuuste uitstraling geeft die de natuurbeleving van buiten naar binnen doorzet. Bovendien wordt er veel aandacht besteed aan de natuurlijke detaillering, dit is terug te zien in de onbehandelde accoya kozijnen, cradle-to-cradle vloerbedekking, de isolerende luchtkoepel van gerecycled plastic, bio-composieten gevelbekleding en de groente- en kruidentuin. Als symbool voor de ecologische ambities van het centrum groeit in het midden van het gebouw een boom

Aanvang constructie 2017-09-01

Einde constructie 2018-12-01

Kavelgrootte - M²

BVO 1000 M²

Functie

Kantoor 30 %

Publiek 50 %

Residentieel - %

Parking - %

Commercieel 20 %

Overige - %

1. Economische waarde

Beter is het eigenlijk om te spreken over de financiële waarde: wat is het gebouw in financiële zin waard? Die financiële waarde wordt bepaald door:

1. *De huur- of koopprijs.* Mensen zijn bereid om meer te betalen voor een woning waarin zij het fijn vinden om te wonen. Bedrijven zijn bereid meer te betalen voor een kantoor waarin medewerkers zich fijn voelen. De huur- of koopprijs is een goede proxy voor de waarde van een pand voor zijn gebruiker.
2. *Lagere financiële kosten.* Het ontwerp leidt tot lagere kosten. Bijvoorbeeld door minder onderhoudskosten of een efficiëntere inrichting van het primaire bedrijfsproces. Besparing op de kosten van energie worden verderop behandeld bij 'Ecologische waarde'.
3. *Lagere financiële kosten.* Bijvoorbeeld omdat door een slim ontwerp of slimme logistiek de bouwkosten of exploitatielasten lager zijn.
4. *Flexibiliteit.* Een pand heeft een hogere waarde als het in staat is om te reageren op veranderende omstandigheden, zodat er bijvoorbeeld minder leegstand is of gemakkelijk kan worden overgeschakeld naar een lucratiever segment in de markt.

Niet alle waarde komt terecht bij de eigenaar van het gebouw. Het lunch-tentje aan de overkant van de straat profiteert bijvoorbeeld enorm van de grote hoeveelheid internationale toeristen die dagelijks De Markthal in Rotterdam bezoekt, zonder dat de eigenaar van het lunch-tentje daar ook maar een cent aan hoefde mee te betalen.

Waarde kan dus neerslaan bij de gebruiker of de eigenaar, maar ook in de omgeving. Of zelfs bij de hele stad. Heel Parijs profiteert van de Eiffeltoren en heel Utrecht van de Dom. Het BNA Value Assessment maakt niet alleen onderscheid naar typen waarde, maar ook naar plekken waar de waarde neerslaat.

We hebben het project "Het Biosintrum" langs deze dimensies beoordeeld op zijn economische waarde. Dat leidt tot de volgende score op elk van voornoemde onderdelen: >>>

Economische waarde

Plezierig wonen

Score Plezierig wonen "Het Biosintrum"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Plezierig wonen	0	0	0	0	0	0

Toelichting Plezierig wonen

Het gebouw heeft geen woonfunctie en ook in de directie omgeving wordt niet gewoond.

Economische waarde

Prettig werken

Score Prettig werken "Het Biosintrum"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Prettig werken	++	++	++	+	+	0

Toelichting Prettig werken

Het gebruik van biobased materialen geeft een prettige sfeer binnen het gebouw. De natuurlijke materialen geven rust en bieden comfort. Tevens is er veel daglicht door grote gevelopeningen, en komt er daglicht tot diep het gebouw in door de indrukwekkende ronde daklichtkoepel. Daarnaast zijn er verschillende soorten werkplekken van openbare studieplekken tot kleine en grote kantoorruimten. Tot slot heeft het gebouw onderwijsruimten en een congreszaal. "Over het algemeen hoor ik alleen maar positieve geluiden, eigenlijk komen alle bezoekers die hier voor eerst zijn ook altijd weer terug. We hebben (zonder covid richtlijnen) toch al snel 10.000 bezoekers per jaar." (Petra Boorsma, Directeur Biosintrum) Doordat het gebouw verschillende functies heeft die openbaar zijn, zoals het restaurant, kunnen gebruikers in de directe omgeving gebruik maken van het gebouw. Daarnaast zouden ze delen van het gebouw kunnen huren indien zij zelf niet over die functies beschikken. "Het gebouw wordt door een heel divers publiek gebruikt zowel bedrijven uit de directe omgeving maar ook vaak door overheden en scholen. Dagelijks hebben we hier altijd studenten over de vloer. Inmiddels programmeren we eigen symposia maar ook (grote) bedrijven gebruiken Biosintrum graag om een symposium/congres te organiseren." (Petra Boorsma, Directeur Biosintrum) "We werken weliswaar met een klein personeel bestand om een gewogen uitspraak te kunnen doen over de vermindering van ziekteverzuim, maar we zijn nooit ziek" (Petra Boorsma, Directeur Biosintrum).

Economische waarde

Lagere financiële kosten

Score Lagere financiële kosten "Het Biosintrum"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Hogere restwaarde	++	++	0	0	0	0

Toelichting Hogere restwaarde

Een flexibel gebouw met een open kolommen en balken structuur is gebouwd op verandering. Doordat het toekomstige gebruik gemakkelijk in het gebouw aangepast kan worden heeft de eigenaar minder grote renovatie kosten. Daarnaast is de gevel opgebouwd uit Accoya en Neolife wat beide geen onderhoud vergt. Alleen de Lariks constructie dient eens in de 5 jaar onderhouden te worden. Gebruikers hoeven zelf niet te investeren in het realiseren van de functies die in het Biosintrum aanwezig zijn. Biosintrum leidt ook voor hen dus tot lagere kosten.

Economische waarde

Hogere financiële opbrengst

Score Hogere financiële opbrengst "Het Biosintrum"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Hogere financiële opbrengst	+	+++	++	+	0	0

Toelichting Hogere financiële opbrengst

De kwaliteit van het gebouw leidt tot een hogere huuropbrengst. Ook het BREEAM-certificaat, de hoge duurzaamheidsscore en de flexibele constructie maken het gebouw waardevol bij een eventuele verkoop. De herbruikbare bouwmaterialen geven het gebouw zelfs aan het einde van zijn levensduur nog een bepaalde waarde. Het gebouw leidt ook tot een hogere waarde van de gebouwen in de omgeving.

2. Ecologische waarde

Bij de ecologische waarde kijken we naar het effect van een gebouw op ecosystemen en naar de mate waarin het gebouw in staat is om te gaan met veranderingen in de voor het gebouw relevante ecosystemen. Dat doen we langs de volgende thema's:

1. *Natuurinclusiviteit*, een vorm van duurzaam bouwen die bijdraagt aan biodiversiteit en natuurwaarden. Bijvoorbeeld een insectenmuur, nestkasten voor vleermuizen en vogels, goede verbindingen tussen habitats of verduistering van lichtbronnen voor dieren.
2. *Klimaatadaptiviteit* heeft betrekking op het voorkomen van schade door klimaatverandering. Bijvoorbeeld door het slim afvoeren en opslaan van water of het voorkomen van hittestress.
3. *Circulariteit* betekent dat producten na gebruik worden ingezet als grondstof voor nieuwe producten of materialen, met als ultieme doel een wereld zonder afval. Bij circulariteit wordt tijdens het productieproces goed nagedacht over het volgende leven van een product of onderdeel.
4. *Energiebesparing* als maat voor het beperken van schadelijke uitstoot en opwarming van de aarde.

Gebruiker en gebouweigenaar profiteren van een lagere energierekening, maar via minder schadelijke uitstoot ook de rest van de planeet. Iets vergelijkbaars gaat op voor circulariteit. Voor natuurinclusiviteit hangt het af van de schaal van de investering en specifieke kenmerken van het project. Het voorkomen van schade als gevolg van klimaatverandering gebeurt over het algemeen in de (directe) nabijheid van het project.

We hebben het project "Het Biosintrum" langs deze dimensies beoordeeld op zijn ecologische waarde. Dat leidt tot de volgende score op elk van voornoemde onderdelen: >>>

Ecologische waarde

Natuurinclusief

Score Natuurinclusief "Het Biosintrum"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Natuurinclusief	++	0	++	++	+	+++

Toelichting Natuurinclusief

Het Biosintrum heeft samen met het Ecomunitypark Oosterwolde de prijs gewonnen voor het meest klimaatadaptieve en natuurinclusieve bedrijventerrein van Nederland 2022. Deze verkiezing is georganiseerd door stichting CLOK in samenwerking met NL Greenlabel, Next2Company, Tauw, IVN, Arcadis en Acquire. Het gebied op en rondom het gebouw zijn ingericht als groente- en kruidentuin. Daarnaast staat het gebouw in het groen met enkele natuurlijke vijvers. Dit natuur inclusieve karakter van het gebouw zorgt ervoor dat het een prettig en gezond gebouw is. Dit heeft positieve impact op de gebruiker. Onderdeel van het gebouw zijn nestgelegenheden voor vogels, vleermuizen en insecten. Deze zijn in mindere maten aanwezig in de omgeving en daardoor biedt het kansen voor de flora en fauna. Hierbij is interessant om te benoemen dat indien hetzelfde gebouw in centrum Amsterdam was geplaatst de ecologische waarde en impact een stuk hoger was.

Ecologische waarde

Klimaatadaptief

Score Klimaatadaptief "Het Biosintrum"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Klimaatadaptief	++	++	+	0	0	+

Toelichting Klimaatadaptief

Door het groen is de impact van hittestress klein. Het Biosintrum heeft samen met het Ecomunitypark Oosterwolde de prijs gewonnen voor het meest klimaatadaptieve en natuurinclusieve bedrijventerrein van Nederland 2022. Het gebouw is aangesloten op een helofytenfilter en heeft een veld aan infiltratiekratten om ervoor te zorgen dat wateroverlast wordt tegengegaan. Hierdoor zijn reparaties en renovaties door de toenemende regenbuien minder nodig en worden de onderhoudskosten verlaagd. Ook heeft het gebouw een isolatiewaarde die hoger is (R_c gevel = 6,0) dan de huidige eis, waardoor ook in de toekomst aanpassingen niet nodig zijn. Het groen, de natuurvijvers en de infiltratiekratten zorgen ervoor dat ook het water van de gebouwen in de directe omgeving goed opgenomen kan worden. Hierdoor ervaren zij minder wateroverlast bij de toenemende regenbuien.

Ecologische waarde

Circulair

Score Circulair "Het Biosintrum"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Circulair	++	+++	+	+	+	+++

Toelichting Circulair

Het gebouw is zuinig met de resources, doordat is gewerkt met afgedankte producten (o.a. kranten en spijkerbroeken) en doordat bouwmaterialen aan het einde van de levensduur opnieuw worden gebruikt. Bovendien is dit een inspirerend voorbeeldproject dat ook andere architecten zal aansporen om meer circulair te werken. Het Biosintrum is opgeleverd met een BREEAM Outstanding certificaat. Al met al is de impact van het gebouw op de wereld tot het minimum gebracht en is de CO2 footprint positief.

Ecologische waarde

Energiebesparend

Score Energiebesparend "Het Biosintrum"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Energiebesparend	+++	++	0	0	0	++

Toelichting Energiebesparend

De gebruikskosten zoals water en energie worden door de gebruiker betaald. Aangezien het gebouw energieneutraal is met goede isolatie en energieproductie zijn de maandelijkse lasten voor de gebruiker laag. Dat leidt voor de eigenaar tot de mogelijkheid om hogere huren in rekening te brengen.

3. Sociale waarde

Bij sociale waarde kijken we naar het effect van een gebouw op het sociale welbevinden van mensen langs de volgende thema's:

1. *Sociale identiteit*
Gebouwen kunnen bijdragen aan het bewustzijn van mensen om tot een bepaalde groep te behoren. Goede voorbeelden zijn de Domtoren in Utrecht en De Kuip in Rotterdam.
2. *Ruimtelijke kwaliteit*
Mensen voelen zich prettiger in een openbare ruimte van hoge kwaliteit. En gebouw kan bijdragen aan het (sociaal) welbevinden van mensen die zich in de omgeving van dat gebouw bevinden.
3. *Sociale veiligheid*
Dit gaat over het bevorderen van sociaal gedrag en het tegengaan van grensoverschrijdend en zoals pesten, agressie, geweld, discriminatie, of intimidatie. Een gebouw kan bijdragen aan het creëren of bevorderen van sociale veiligheid.
4. *Gezondheid*
Gebouwen dragen op verschillende manieren bij aan de gezondheid van mensen. Bijvoorbeeld vanwege een goed binnenklimaat, omdat ze zijn ontworpen volgens de principes van een healing environment of omdat ze aanzetten tot bewegen of sociale interactie.
5. *Gemeenschap*
De mens is de meest sociale diersoort die er is. In een sociale omgeving voelen mensen zich beter, blijven ze gezonder en presteren ze beter.
6. *Inclusie*
Dit gaat over de mate waarin alle leden van de samenleving worden uitgenodigd om mee te doen aan die samenleving. Denk aan rolstoeltoegankelijkheid, dementievriendelijk ontwerpen of begrijpbare bewegwijzering.

We hebben het project "Het Biosintrum" langs deze dimensies beoordeeld op zijn sociale waarde. Dat leidt tot de volgende score op elk van voornoemde onderdelen: >>>

Sociale waarde

Sociale identiteit

Score Sociale identiteit "Het Biosintrum"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Sociale identiteit	+++	+++	+++	++	++	0

Toelichting Sociale identiteit

Het gebouw staat in het hart van het Ecomunitypark en zet Oosterwolde op de kaart in de wereld van het biobased en circulair bouwen. Het gebouw is ontwikkeld samen met bedrijven en onderwijsinstellingen in de omgeving. De inwoners van Oosterwolde hebben materialen aangeleverd voor het gebouw. Zij zijn trots op het gebouw en het gebouw is ook echt van hen. Het Biosintrum geeft ook het Ecomunitypark allure, waardoor meer bedrijven in de biobased economie zich hier willen vestigen.

Sociale waarde

Ruimtelijke kwaliteit

Score Ruimtelijke kwaliteit "Het Biosintrum"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Ruimtelijke kwaliteit	+++	0	++	+	+	0

Toelichting Ruimtelijke kwaliteit

De niet-alledaagse vorm, een driepoot, versterkt de iconische waarde van het gebouw. Het Biosintrum heeft een directe invloed op zijn omgeving door de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling. Met name het gebruik van natuurlijke materialen en groene karakter kan een positieve effect hebben op zijn directe omgeving.

Sociale waarde

Sociale veiligheid

Score sociale veiligheid "Het Biosintrum"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Sociale veiligheid	+++	+	++	+	+	0

Toelichting Sociale veiligheid

Het gebouw wordt gebruikt door verschillende doelgroepen op verschillende momenten van de dag. Daarnaast heeft het gebouw een open karakter met een kern vanuit waar alle delen van het gebouw gezien kunnen worden. Dit draagt bij de sociale veiligheid van het gebouw. "Bedrijven, overheden en onderwijs gebruiken het gebouw, van groepen tot individuele studenten . We hebben een volledig divers bezoekers bestand dat ook in de avonduren van het Biosintrum gebruikt maakt." (Petra Boorsma, Directeur Biosintrum).Doordat het Biosintrum wordt gebruikt door veel verschillende personen op alle momenten van de dag is er veel beweging in en rond het gebouw. Dit draagt bij de sociale veiligheid van het Ecomunitypark.

Sociale waarde

Gezondheid

Score gezondheid "Het Biosintrum"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Gezondheid	+++	0	+	0	0	0

Toelichting Gezondheid

Het gebruik van biobased materialen geeft een binnenklimaat dat met de gebruiker mee leeft. Het gebouw ademt. Hierdoor is bijvoorbeeld de luchtvochtigheid altijd op peil. Daarnaast bevordert de aanwezigheid van groen in zowel het gebouw als de omgeving de gezondheid van de gebruikers. Het gebouw heeft een BREEAM Outstanding certificaat, zo zorgt de installatie er voor dat er altijd voldoende frisse lucht in het gebouw is. Het groen in en rond het gebouw zorgt voor een prettige en gezonde omgeving voor zowel de gebruikers van het Biosintrum als van de aangrenzende gebouwen.

Sociale waarde

Inclusie

Score inclusie "Het Biosintrum"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Inclusie	0	0	0	0	0	0

Toelichting Inclusie

-

Sociale waarde

Gemeenschap

Score gemeenschap "Het Biosintrum"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Gemeenschap	+++	0	++	++	++	0

Toelichting Gemeenschap

Het Biosintrum brengt overheden, onderwijsinstellingen en bedrijven bij elkaar. Ook de bouw en het ontwerp is tot stand gekomen in samenwerking met lokale onderwijsinstellingen, bedrijven, overheidsinstellingen en zelfs inwoners. Studenten van NHL Hogeschool, Van Hall Larenstein en Stenden Hogeschool vervullen ook in de dagelijkse bedrijfsvoering een belangrijke rol. Zo lopen de studenten stage in de horeca, en wordt er onderzoek gedaan in, op en aan het gebouw.

4. Overige waarden

Score overige waarden "Het Biosintrum"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Overige waarden	0	0	0	0	0	0

Toelichting Overige waarde

-

Noot van de assessor

Anne-Floor Blonk (Rebel) heeft de Value Assessment van Het Biosintrum door Paul de Ruiter getoetst en is van mening dat de beweringen die daarin door Paul de Ruiter worden gedaan voldoende overtuigend zijn onderbouwd.

De assessor is van mening dat de maatschappelijke waarde van "Het Biosintrum" het meest overtuigend naar voren komt in de waarden: >>>

Identiteit

Het gebouw zet de Ecommunity in Oosterwolde op de kaart. Boegbeeld en brandpunt.

Gemeenschap

Het clubhuis van de Ecommunity in Oosterwolde die elkaar hier ontmoeten en tot goede nieuwe ideeën komen.

Lagere financiële kosten

Door het delen van voorzieningen besparen de leden van het ecosysteem veel geld. Ook goed voor natuur en klimaat.

Rotterdam, 09/05/2023.