

BNA Value Assessment

Assessment Rapport

**Project Vrijetijdscentrum Edegem**

Oplevering -
Opdrachtgever -
Architect Sander Willems
Ingevuld door Anne-Floor Blonk (Rebel)
Assessor 08/10/2023
Datum

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 Vrijtijdscentrum Edegem van Marc Koehler Architects.

BNA Value Case: van beweren naar bewijzen

Op basis van dit assessmentrapport maken Marc Koehler Architects 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 Vrijetijdscentrum Edegem

Design Context en Filisofie

-	Aanvang constructie ---	
	Einde constructie -	
	Kavelgrootte	M ²
	BVO	M ²

Functie

Kantoor	-	%
Publiek	-	%
Residentieel	-	%
Parking	-	%
Commercieel	-	%
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 "Vrijtijdscentrum Edegem" 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 "Vrijtijdscentrum Edegem"

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

Toelichting Plezierig wonen

Doel van het VTC is om het wonen in de buurt plezieriger te maken. De kwaliteit van het gebouw is een leverage op die functie. Het gebouw heeft zelf geen woonfunctie. Het gebouw heeft een prettige aanwezigheid en brengt leven in een stuk van de straat met een voorheen desolaat karakter. nog uploaden: onderzoek gedaan naar het aantal bezoekers van de bibliotheek, zie <https://edegem.bibliotheek.be/nieuws/geef-je-mening-over-onze-bib>

Economische waarde

Prettig werken

Score Prettig werken "Vrijtijdscentrum Edegem"

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

Toelichting Prettig werken

Het is een aangenaam en licht gebouw in prettige verbinding met de omgeving. Het landschapskantoor is aan de krappe kant en soms te druk bezet. [Zijn er werkplekken in de omgeving?]

Economische waarde

Lagere financiële kosten

Score Lagere financiële kosten "Vrijtijdscentrum Edegem"

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

Toelichting Hogere restwaarde

Een beter rendement was geen uitgangspunt. Binnen de grenzen van het budget is het maximale er uit gehaald. De voormalige bibliotheek was gehuisvest in een verouderd, niet ideaal, gehuurd gebouw. Met een eigen, aan alle wensen voldoende nieuw gebouw worden de gemeentelijke gelden beter besteed. Meerdere functies, versnipperd door Edegem, zijn samengekomen op één locatie.

Economische waarde

Hogere financiële opbrengst

Score Hogere financiële opbrengst "Vrijtijdscentrum Edegem"

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

Toelichting Hogere financiële opbrengst

-

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 "Vrijtijdscentrum Edegem" langs deze dimensies beoordeeld op zijn ecologische waarde. Dat leidt tot de volgende score op elk van voornoemde onderdelen: >>>

Ecologische waarde

Natuurinclusief

Score Natuurinclusief "Vrijtijdscentrum Edegem"

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

Toelichting Natuurinclusief

Door toepassing van een groendak wordt het aanpalende park verbonden met de achterliggende tuin. Bestaand goed is behouden gebleven en aangevuld. Het groendak is een beperkte voedingsbron / foerageerplek voor vogels en insecten

Ecologische waarde

Klimaatadaptief

Score Klimaatadaptief "Vrijtijdscentrum Edegem"

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

Toelichting Klimaatadaptief

De gebruiker ervaart het als een prettig gebouw met een aangenaam binnenklimaat. Er is voldoende invloed op regulering en het gebouw denkt mee. Het gebouw is voorzien van doorgedreven isolatie, een geothermische warmtepomp die zowel kan verwarmen als koelen, regenwater wordt hergebruikt voor het spoelen van de toiletten, overtollig regenwater wordt geïnfiltrerd, het groendak zorgt voor verkoeling en absorbeert een deel van het regenwater, er zijn maatregelen genomen tegen oververhitting genomen in het gebouw met een Hollandse klimaatgevel met automatische zonwering. Opdrachtgever heeft het maximale gedaan om hittestress en wateroverlast te voorkomen in de uitwerking van het gebouw Infiltratie van het regenwater draagt bij aan een gezonde grondwaterstad en ontlasting van het rioleringsstelsel. Gebouw draagt met houtbouw en groendak weinig bij aan het opslaan van warmte in de stedelijke omgeving (in warme periodes). Voor dit gebouw is helaas geen BREEAM certificaat opgesteld. Er is niet onderzocht of dit gebouw een voorbeeldfunctie heeft voor andere gebouwen in Edegem, maar het kan wel degelijk aangenomen worden dat bij nieuwe projecten gekeken wordt naar soortgelijke maatregelen. [monitoringscijfers nog uploaden.]

Ecologische waarde

Circulair

Score Circulair "Vrijtijdscentrum Edegem"

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

Toelichting Circulair

Gebruikers ervaren binnen de voordelen van de toepassing van CLT: akoestiek, prettig en gezond binnenklimaat, natuurlijke uitstraling. Idem als bij gebruiker. Circulariteit was voor de opdrachtgever een belangrijk (maar niet het enige) criterium, maar wel in combinatie met de economische haalbaarheid en het feit dat het om een openbaar gebouw gaat. Het gebouw slaat CO2 op in zijn massief houten structuur. De gevels zijn van verduurzaamd, onbehandeld hout (Accoya) gemaakt. Voor sommige onderdelen is gekozen voor technische duurzaamheid (aluminium kozijnen). Grondverzet is beperkt en uitgegraven grond is zoveel mogelijk verwerkt op het terrein. Aan het openbaar gebied rond het gebouw zijn veder geen wijzigingen aangebracht.

Ecologische waarde

Energiebesparend

Score Energiebesparend "Vrijetijdscentrum Edegem"

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

Toelichting Energiebesparend

Het gebouw voldoet in theorie aan de BENG-norm, maar niet hoger. BENG-norm is als ondergrens opgelegd. In praktijk moet nog blijken of het gebouw beter of slechter scoort. Daar is nog geen onderzoek naar gedaan. Tegenwoordig moeten alle openbare gebouwen aan de BNG-norm voldoen. Bij de uitvraag was dit nog niet de norm en werd dit project ambitieus ingestoken

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 "Vrijtijdscentrum Edegem" 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 "Vrijtijdscentrum Edegem"

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

Toelichting Sociale identiteit

Het gebouw helpt bij het aantrekkelijk houden en maken van het centrum van Edegem. Het versterkt de centrumfunctie en daarmee de 'waarde' van het centrum als geheel. Het gebouw is door de functiemening en de uitstraling interessanter voor gebruikers om naar toe te gaan. Ze zijn trot(s)er op hun nieuwe werkomgeving dan op hun vorige werkomgeving en dragen dat uit. Het gebouw is modern, milieuvriendelijk, uitnodigend en transparent en dat straalt af op de gemeente als opdrachtgever. De directe omgeving is veranderd van een plek waar je je verplaatst naar een plek waar je graag wilt zijn. De omgeving was voor de komst van het VTC een onaantrekkelijk gebied, gekenmerkt door achterkanten en parkeren. Met de komst van het gebouw heeft de plek een gezicht gekregen en is een plek geworden waar je graag wilt zijn. Voor randgemeenten van grote steden is het lastig om het voorzieningenniveau op peil te houden. De komst van het nieuwe VTC draagt bij aan het aangename karakter van deze woonplaats.

Sociale waarde

Ruimtelijke kwaliteit

Score Ruimtelijke kwaliteit "Vrijtijdscentrum Edegem"

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

Toelichting Ruimtelijke kwaliteit

De komst van het VTC kan mogelijk functioneert als aanjager voor de directe omgeving, bijvoorbeeld kunstencentrum Huis Hellemans. Door het succes van het nieuwe VTC zijn de plannen daarvoor in een stroomversnelling gekomen. De gemeente Ziet nut en noodzaak om hierin te investeren. De achtergelegen tuin van Huis Hellemans heeft een openbaar karakter gekregen. De tuin was een afgesloten buitenruimte. Met de komst van het VTC heeft dit een openbaar karakter gekregen voor tentoonstellingen, muziekoptredens en workshops. De tuin functioneert samen met de bibliotheek én los van de bibliotheek.

Sociale waarde

Sociale veiligheid

Score sociale veiligheid "Vrijetijdscentrum Edegem"

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

Toelichting Sociale veiligheid

-

Sociale waarde

Gezondheid

Score gezondheid "Vrijtijdscentrum Edegem"

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

Toelichting Gezondheid

Het is een prettig, licht, goed geventileerd gebouw met een aangenaam binnenklimaat. Zicht op de tuin, tuindeuren /ramen openzetten. Zicht op de binnentuin zorgt voor rust en een prettige omgeving om te verblijven. De medewerkers zijn over het algemeen bijzonder tevreden over hun nieuwe werkomgeving. Dit is niet onderzocht, maar wij horen dat wel terug vanaf de werkvloer. Zicht op de tuin vanuit het hele gebouw (of zicht op het groendak) wordt als prettig ervaren. Mensen lopen makkelijk naar binnen en naar buiten. De binnentuin is een stilteplek met ruimte voor reflectie. Het is een plek waar yoga wordt gedaan, waar je een boek kunt lezen en waar je tot rust kun komen. En dat in het midden van het centrum van Edegem. Het houten gebouw slaat CO2 op, zorgt voor minder hittestress en het oogt prettig overdag en in de avond. Wat voorheen een stressvolle/ongure plek was wordt nu ervaren als een veilige plek waar je graag wilt zijn en waar je tot rust komt.

Sociale waarde

Inclusie

Score inclusie "Vrijtijdscentrum Edegem"

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

Toelichting Inclusie

-

Sociale waarde

Gemeenschap

Score gemeenschap "Vrijetijdscentrum Edegem"

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

Toelichting Gemeenschap

Bewoners van Edegem ontmoeten elkaar in dit gebouw. Er is ruimte om met elkaar af te spreken en voor de kinderen om te lezen / workshops te volgen etc. Het is een centrale ontmoetingsplek geworden. Een aantal ruimtes in het gebouw zijn buiten openingstijden te boeken. Voor verenigingen die willen vergaderen, taalmaatjes etc. Het is de gehele dag toegankelijk. 's ochtends komen mensen de krant lezen, koffie drinken. Studenten studeren en in de avonden komen verenigingen samen [NB: dit is gewoon de functie van het gebouw. Wat is er in het ontwerp gedaan om het gebouw in deze functie te verbeteren.] Met de samenvoeging van meerdere functies in één gebouw, kunnen gebruikers sneller en beter met elkaar overleggen, kennis delen en zijn ze op de hoogte van elkaars activiteiten. Verschillende gebruikersgroepen ontmoeten elkaar in hetzelfde gebouw. Onderweg naar school/huis/centrum wordt het VTC als tussenstop gebruikt. Sinds de bibliotheek deel uitmaakt van het VTC is het aantal leden fors toegenomen. Stijging aantal leden bibliotheek, forse stijging aantal bezoekers, verhuur van ruimtes. Bij opvraag aantallen reactie: pas in september maken we (na een jaar in gebruik) de cijfers op, maar we zien wel degelijk dat we meer leden erbij hebben gekregen door de nieuwe bieb. Een aantal is niet genoemd.

4. Overige waarden

Score overige waarden "Vrijtijdscentrum Edegem"

	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 Vrijtijdscentrum Edegem door Marc Koehler Architects getoetst en is van mening dat de beweringen die daarin door Marc Koehler Architects worden gedaan voldoende overtuigend zijn onderbouwd.

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

Gemeenschap

Met recht een huiskamer voor de buurt: een plezierig gebouw waar mensen graag zijn en elkaar ontmoeten.

Identiteit

Een sieraard voor de buurt dat bijdraagt aan de trots die mensen voelen voor de buurt.

Plezierig Wonen

Het ontwerp maakt het wonen in Edegem leuker

Rotterdam, 08/10/2023.