

Resultaten najaar 2025



BNA Conjunctuurmeting

Resultaten najaar 2025

Auteur(s)

Gratiëlla Schippers

Opdrachtgever(s)

BNA en SFA

Gepubliceerd

Zoetermeer, 17-11-2025

Projectnummer

11386

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij Panteia. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldigen en/of openbaarmaking in welke vorm ook, alsmede opslag in een retrieval system, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van Panteia. Panteia aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.



Inhoudsopgave

	Samenvatting	4
1	Inleiding	6
1.1	Methode	6
1.1.1	Respons hoofdstuk conjunctuur meting	6
2	Resultaten vooruitzichten	7
2.1	Situatie en productie architectenbureaus	8
2.2	Belemmeringen bij de productie	9
2.3	Werkvoorraad	10
2.4	Vooruitzichten aantal nieuwe opdrachten	12
2.5	Vooruitzichten omzet	13
2.6	Vooruitzichten honorarium	14
2.7	Vooruitzichten aantal medewerkers	15
2.8	Vooruitzichten per type opdracht	16
2.9	Vooruitzichten per type opdrachtgever	17
2.10	Vooruitzichten per marktsector	18
3	Belemmeringen door regeldruk	19
4	Deelname aanbestedingen	23



Samenvatting

Conjunctuur

Dit najaar beoordelen vier op de tien bureaus de situatie van architectenbureaus als goed en de helft als redelijk. Afgelopen voorjaar was een vergelijkbaar beeld te zien, wat wijst op een stabiele en gematigd positieve stemming. De productieontwikkeling laat een verdeeld beeld zien: bij 27% van de bureaus nam de productie in de afgelopen drie maanden toe, terwijl bij een even groot deel juist een daling optrad.

Circa twee derde van de bureaus ervaart dit najaar productiebelemmeringen; dit aandeel ligt sinds het voorjaar van 2022 op dit niveau. Trage vergunningverlening wordt het meest genoemd als knelpunt, gevolgd door stagnatie bij ontwikkelende partijen.

De gemiddelde werkvoorraad bedraagt dit najaar 4,9 maanden, iets lager dan in het voorjaar (5,3 maanden), waarbij een vijfde van de bureaus de werkvoorraad als groot beoordeelt en 29% als klein.

Wat betreft de vooruitzichten verwacht 30% van de bureaus in het vierde kwartaal een toename van nieuwe opdrachten en voorziet 38% een groei over heel 2025. Sinds 2023 is een stijgende ontwikkeling zichtbaar van het aandeel bureaus dat meer nieuwe opdrachten verwacht. De omzetverwachtingen volgen een vergelijkbare lijn: 39% verwacht een stijging voor heel 2025 en 20% een daling. Bij de omzetverwachting is een positieve ontwikkeling zichtbaar sinds 2024. Bijna vier op de tien bureaus verwachten hogere tarieven voor heel 2025. Verder verwacht niemand dat de tarieven zullen dalen. Het personeelsbestand blijft naar verwachting grotendeels stabiel, al verwacht bijna een vijfde een groei in 2025.

De verwachtingen naar type opdrachten laten zien dat transformatie, renovatie, hergebruik en verduurzaming in belang blijven toenemen. Wederom wordt bij de groep projectontwikkelaars als opdrachtgever het vaakst een toenemend belang verwacht, terwijl de helft van de bureaus niet actief is voor zorg- en onderwijsklanten. Naar marktsectoren zien we vooral een toenemend belang in de sector woningen en gemengde projecten.

Belemmeringen door regeldruk

Bureaus ondervinden op het gebied van regels en voorschriften het vaakst hinder van vergunningverlening, milieuregelgeving en bezwaarprocedures. De belangrijkste belemmering is daarbij met afstand de vergunningverlening. Grote bureaus vanaf 5 fte ondervinden beduidend vaker hinder van bezwaarprocedures dan kleinere bureaus. Ruim zes op de tien bureau besteden naar schatting 10% of meer van hun bedrijfsvoering aan het voldoen aan administratieve verplichtingen. Bij bijna een kwart van de bureaus (23%) gaat het zelfs om 20% of meer van de bedrijfsvoering. Kleinere bureaus zijn relatief zwaarder belast dan grotere. De meeste bureaus (71%) verwachten dat de regeldruk de komende 2 jaar zal toenemen, terwijl geen enkel bureau een afname voorziet.



Deelname aanbestedingen

Ongeveer vier op de tien bureaus nemen weleens of regelmatig deel aan Europese en/of Nederlandse aanbestedingsprocedures. De deelname verschilt sterk naar omvang van het bureau: bij bureaus vanaf 5 fte is dat 81%, terwijl kleine bureaus veel minder vaak deelnemen (22%). De belangrijkste redenen om niet (meer) mee te doen zijn een gebrek aan capaciteit, te hoge deelname-eisen en te hoge deelnamekosten. Gemiddeld komt 8% van de omzet van architectenbureaus uit aanbestedingen, met een hoger aandeel bij grotere bureaus. Ongeveer een derde van de bureaus (31%) had in de afgelopen 12 maanden omzet uit aanbestedingen. Bij de kleine bureaus tot 5 fte was dit 19% en bij de grotere bureaus was dit 62%.



1 Inleiding

Twee keer per jaar voert de BNA een conjunctuurmeting uit onder haar leden. Dit onderzoek brengt de verwachtingen van architectenbureaus in kaart voor de komende periode, onder meer ten aanzien van omzet, nieuwe opdrachten, personeelsbestand en honoraria. Daarnaast wordt gevraagd naar de huidige werkvoorraad en eventuele productiebelemmeringen.

De vragen zijn afgestemd binnen de bouwketen via het platform Cencobouw, het overlegorgaan van brancheverenigingen in de bouw- en infrasector. In deze meting zijn bovendien aanvullende vragen opgenomen over de ervaren belemmeringen door regeldruk en over de deelname aan aanbestedingen. Dit rapport presenteert de resultaten van de conjunctuurmeting van het najaar van 2025.

Het onderzoek is tot stand gekomen met ondersteuning en een financiële bijdrage van de Stichting Fonds Architectenbureaus (SFA).

1.1 Methode

Voor dit onderzoek zijn directeurs/eigenaren van alle BNA-bureaus per e-mail uitgenodigd om een online vragenlijst in te vullen. Elk bureau kon de vragenlijst één keer invullen. Het onderzoek is uitgevoerd in oktober 2025. Tijdens de veldwerkperiode zijn twee e-mailherinneringen verzonden.

1.1.1 Respons hoofdstuk conjunctuurmeting

Deze meting hebben 132 bureaus de vragenlijst van de conjunctuurmeting ingevuld. De netto-respons komt uit op 16% (afgelopen voorjaar was het responspercentage 17%).

De resultaten op totaal-niveau zijn gewogen naar grootteklasse. In onderstaande tabel staat het responspercentage weergegeven.

Tabel 1 Respons conjunctuurmeting najaar 2025

Grootteklasse BNA bureau	n	Responspercentage
Tot 2 fte	47	12%
2 tot 5 fte	28	14%
5 tot 10 fte	17	17%
10 tot 20 fte	15	23%
20 tot 40 fte	19	40%
40 fte en meer	6	40%
Totaal	132	16%

Bron: Panteia, 2025

2 Resultaten vooruitzichten

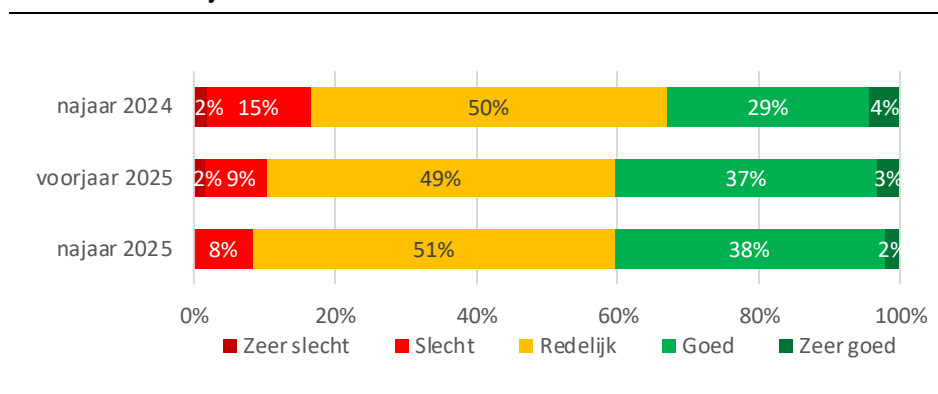
Dit hoofdstuk beschrijft de resultaten van de conjunctuurmeting najaar 2025. Eerst gaat het in paragraaf 2.1 tot en met 2.3 om de huidige situatie. Hoe staan architectenbureaus ervoor? Hoe ontwikkelt de productie zich? Welke belemmeringen worden er ervaren? Wat is de status van de werkvoorraad? Daarna gaat het in paragraaf 2.4 tot en met 2.10 om de verwachtingen voor de nabije toekomst, wat betreft omzet, nieuwe opdrachten, honoraria, personeel, per type opdracht, per type klant en per type sector. In dit deel worden de architectenbureaus die 'weet niet' invulden niet meegenomen in de resultaten.



2.1 Situatie en productie architectenbureaus

Dit najaar beoordelen bureaus de situatie van architectenbureaus vergelijkbaar met afgelopen voorjaar. 40% beoordeelt de situatie dit najaar als goed; 51% als redelijk en 8% als slecht. De beoordeling van de situatie is daarentegen positiever dan een jaar geleden (najaar van 2024).

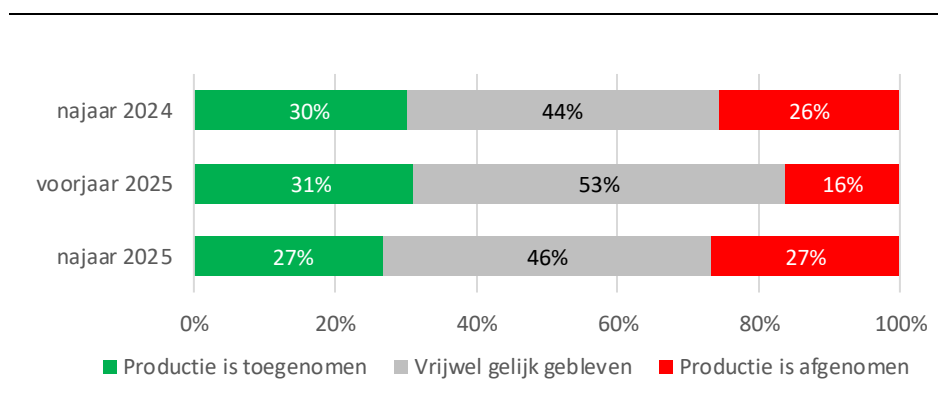
Figuur 1 Hoe zou u de situatie van architectenbureaus op dit moment omschrijven?



Bron: Panteia, 2025

Bij ongeveer een kwart van de bureaus (27%) is de productie in de afgelopen drie maanden toegenomen; bij een even groot deel (27%) is sprake van een daling. In het voorjaar van dit jaar rapporteerde nog 31% van de bureaus een groei in de productie, terwijl bij 16% de productie toen afnam.

Figuur 2 Welke ontwikkeling heb je doorgemaakt als het gaat om de productie van jouw bureau in de afgelopen 3 maanden. Met productie bedoelen we in dit verband alleen de declareerbare werkzaamheden.



Bron: Panteia, 2025



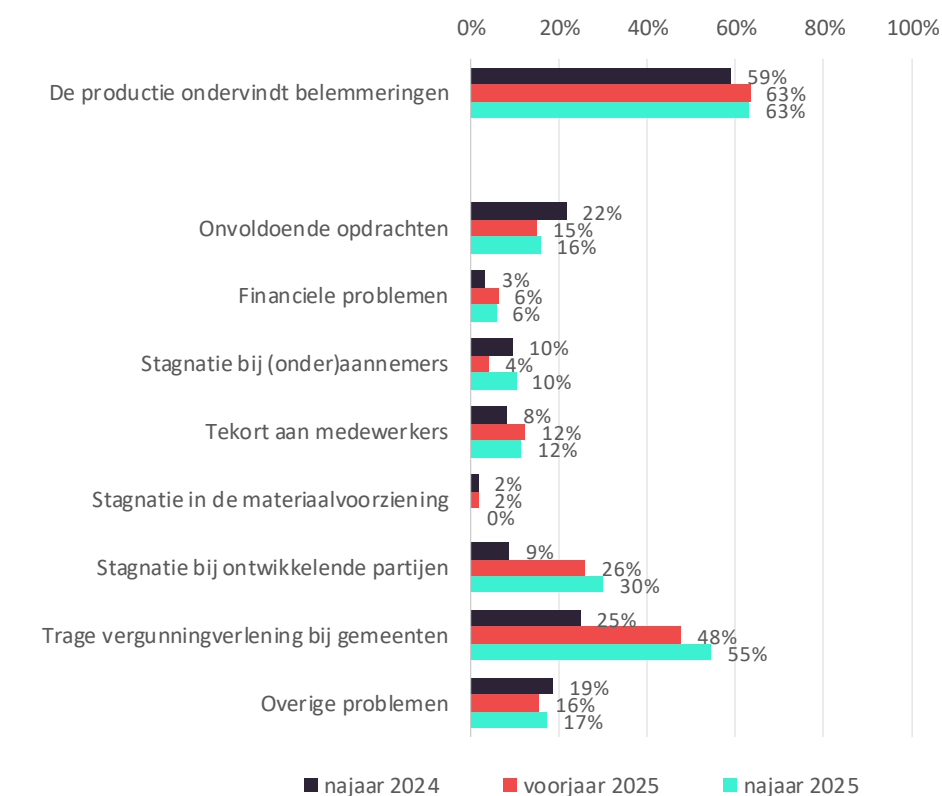
2.2 Belemmeringen bij de productie

Ongeveer twee derde van de bureaus (63%) ervaart dit najaar belemmeringen bij de productie. Dit aandeel is gelijk aan dat van het afgelopen voorjaar. Grotere bureaus vanaf 5 fte ervaren vaker belemmeringen dan kleinere bureaus.

Net als in het voorjaar is de trage vergunningverlening bij gemeenten de meest genoemde belemmering: ruim de helft van de bureaus (55%) noemt dit als knelpunt. Stagnatie bij ontwikkelende partijen volgt op de tweede plaats; voor drie op de tien bureaus (30%) vormt dit een belemmering. Ten opzichte van het najaar van 2024 wordt trage vergunningverlening dit najaar opvallend vaker genoemd (25% versus 55%).

Daarnaast noemt 17% van de bureaus andere factoren die de productie hinderen. Daarbij wordt regelmatig verwezen naar de stikstofproblematiek, maar ook naar knelpunten zoals beperkte energieaansluitingen, aangescherpte brandveiligheidseisen en opdrachtgevers die laat betalen. Een volledig overzicht van de genoemde belemmeringen is opgenomen in Bijlage 1.

Figuur 3 Productiebelemmeringen



Bron: Panteia, 2025

Bureaus die productiebelemmeringen ervaren is vervolgens gevraagd wat de belangrijkste oorzaak hiervan is en welke oplossingen ze hiervoor zien.

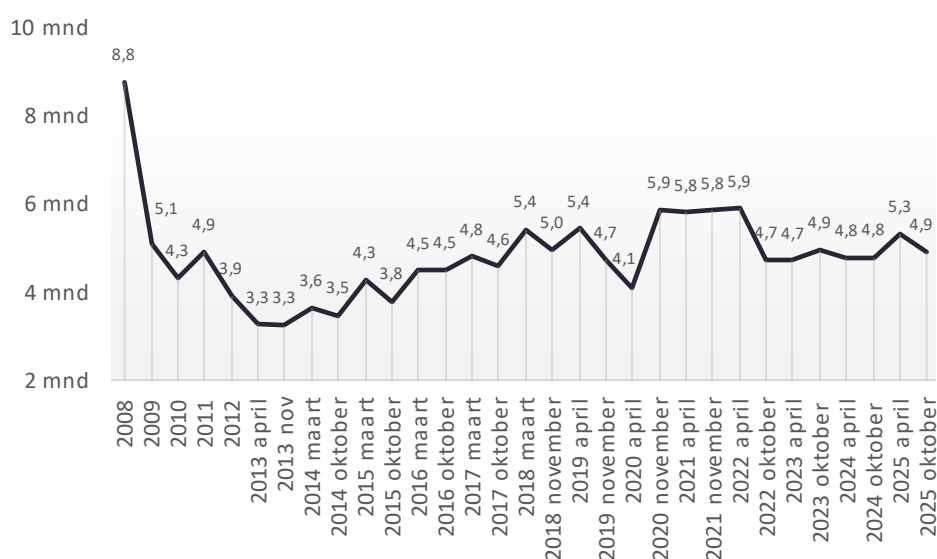
De meeste bureaus noemen de trage vergunningverlening bij gemeenten als belangrijkste belemmering. Oorzaken liggen vooral in capaciteitstekorten, gebrek aan deskundigheid en complexe regelgeving. Ook lange bezwaarprocedures, stikstofproblematiek en overmatige regeldruk worden vaak genoemd. Daarnaast spelen personeelstekorten binnen zowel bureaus als overheden en stagnatie bij ontwikkelende partijen een rol.

Als oplossingen pleiten bureaus vooral voor snellere en duidelijkere vergunningprocedures, met kortere doorlooptijden, meer capaciteit en mandaat bij gemeenten, en minder complexe regelgeving. Daarnaast worden interne maatregelen genoemd, zoals betere werkstructurering, samenwerking tussen bureaus en efficiënter projectmanagement. Een overzicht van de gegeven antwoorden is te vinden in Bijlage 1.

2.3 Werkvoorraad

Dit najaar bedraagt de werkvoorraad van bureaus gemiddeld 4,9 maanden, iets minder dan afgelopen voorjaar (5,3 maanden). In de periode daarvoor, vanaf het najaar van 2022, bleef de werkvoorraad op een vergelijkbaar niveau als dit najaar, tussen de 4,7 en 4,9 maanden.

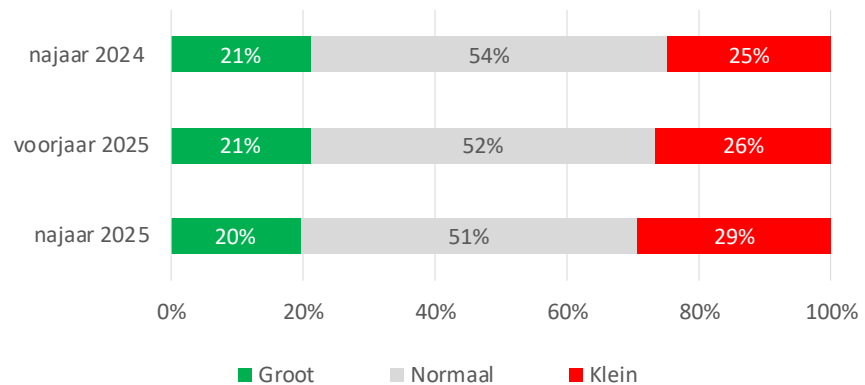
Figuur 4 Gemiddelde werkvoorraad – ontwikkeling sinds 2008



Bron: Panteia, 2025

Onderstaande figuur toont het oordeel van bureaus over hun huidige werkvoorraad. Dit oordeel is dit najaar nagenoeg onveranderd gebleven vergeleken met afgelopen voorjaar. Dit najaar beoordeelt een vijfde van de bureaus (20%) de werkvoorraad als groot, de helft (51%) als normaal en de resterende 29% als klein.

Figuur 5 Oordeel werkvoorraad



Bron: Panteia, 2025

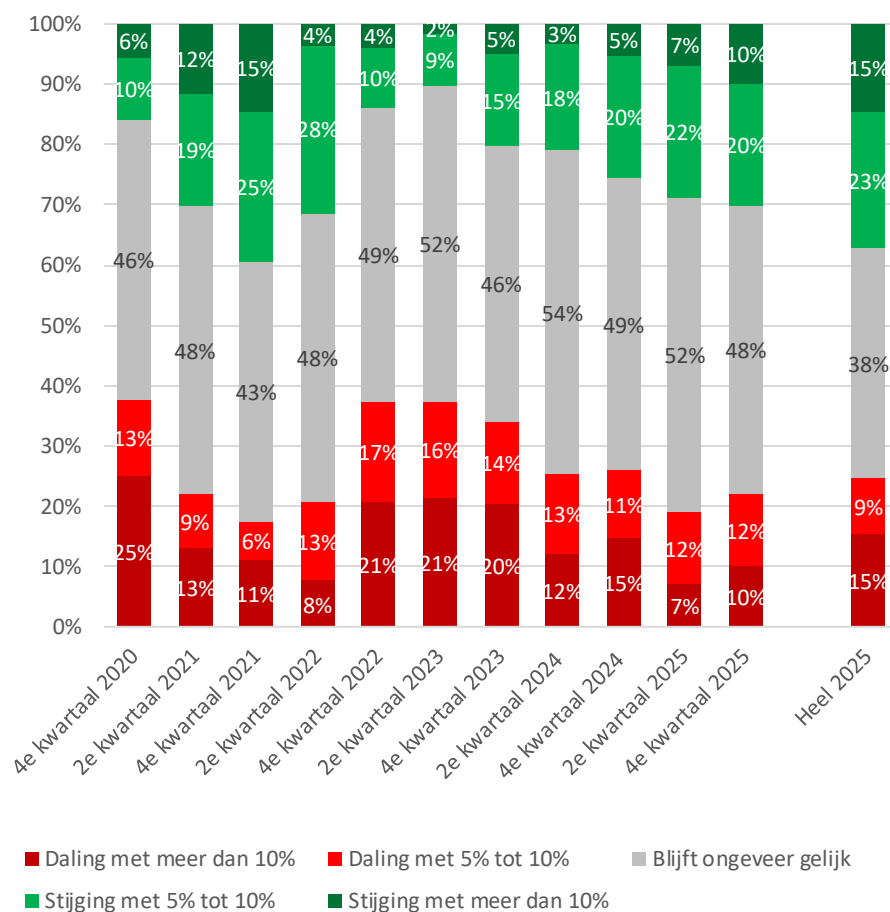
2.4

Vooruitzichten aantal nieuwe opdrachten

Onderstaande figuur toont de vooruitzichten van bureaus voor het aantal nieuwe opdrachten voor de komende periode. Van deze vooruitzichten is de ontwikkeling door de tijd weergegeven sinds het vierde kwartaal van 2020.

30% van de bureaus verwacht in het vierde kwartaal een toename van het aantal nieuwe opdrachten. Voor heel 2025 voorziet 38% een groei. Daarentegen verwacht 24% van de bureaus een afname, terwijl 38% uitgaat van een stabiel aantal nieuwe opdrachten. Grote bureaus vanaf 5 fte zijn optimistischer wat betreft het aantal nieuwe opdrachten dan kleine bureaus. Sinds 2023 is sprake van een stijgende trend in het aandeel bureaus dat een toename van nieuwe opdrachten verwacht.

Figuur 6 Vooruitzichten aantal nieuwe opdrachten



Bron: Panteia, 2025

2.5 Vooruitzichten omzet

Onderstaande figuur toont de vooruitzichten van bureaus ten aanzien van de omzet voor de komende periode. Van deze vooruitzichten is de ontwikkeling door de tijd weergegeven sinds het vierde kwartaal van 2020.

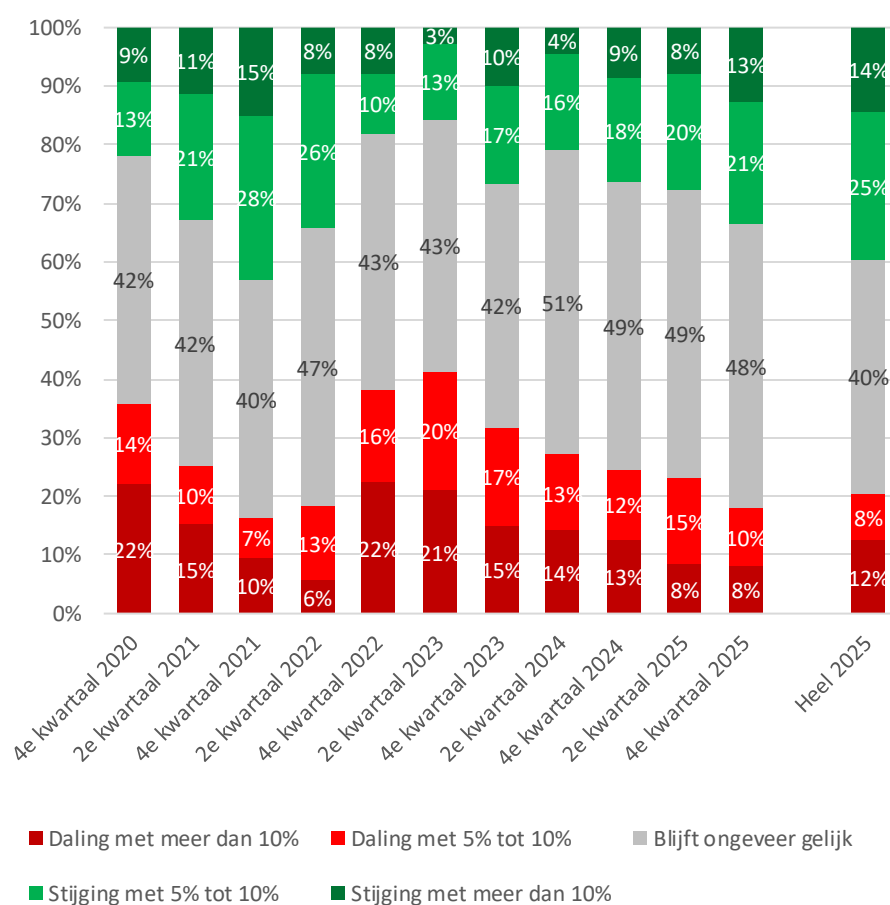
Voor de omzetverwachtingen is een vergelijkbare trend zichtbaar als bij het aantal nieuwe opdrachten.

In het vierde kwartaal verwacht 34% van de bureaus een stijging van de omzet, terwijl 39% een toename voorziet voor het gehele jaar 2025.

Tegelijkertijd verwacht 20% van de bureaus een daling van de omzet in 2025. Ook hier zien we dat grote bureaus vanaf 5 fte optimistischer zijn wat betreft de vooruitzichten van de omzet dan kleine bureaus.

Sinds het tweede kwartaal van 2024 is een positieve ontwikkeling zichtbaar in de omzetverwachtingen.

Figuur 7 Vooruitzichten omzet



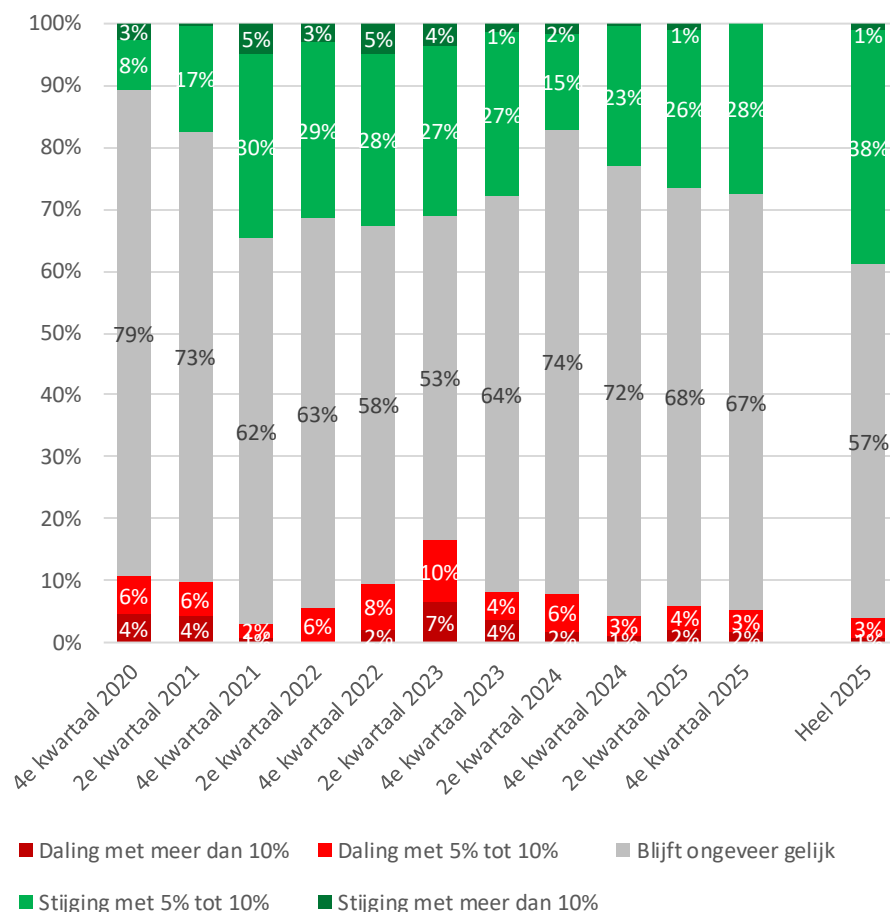
Bron: Panteia, 2025

2.6 Vooruitzichten honorarium

Onderstaande figuur toont de vooruitzichten van bureaus ten aanzien van het honorarium voor de komende periode. Van deze vooruitzichten is de ontwikkeling door de tijd weergegeven sinds het vierde kwartaal van 2020.

Dit najaar verwacht 28% van de bureaus een toename van de tarieven in het vierde kwartaal van 2025; 39% verwacht dat de tarieven gaan stijgen voor heel 2025. Meer dan de helft (57%) van de bureaus verwacht echter dat de tarieven stabiel blijven voor heel 2025. Kleinere bureaus tot 5 fte verwachten vaker hogere tarieven dan de grotere bureaus. Sinds 2024 is een toenemende trend zichtbaar van het aandeel bureaus dat hogere tarieven verwacht.

Figuur 8 Vooruitzichten honorarium



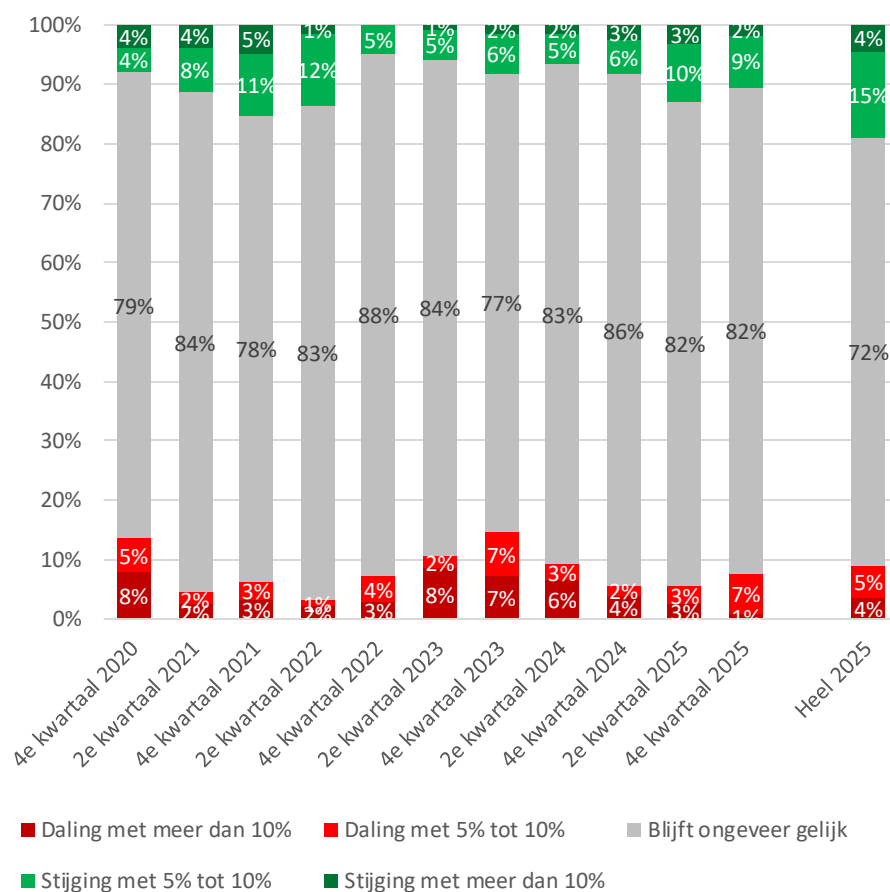
Bron: Panteia, 2025

2.7 Vooruitzichten aantal medewerkers

Onderstaande figuur toont de vooruitzichten van bureaus voor het aantal medewerkers voor de komende periode. Van deze vooruitzichten is de ontwikkeling door de tijd weergegeven sinds het vierde kwartaal van 2020.

Dit najaar verwacht 9% van de bureaus een afname van het aantal medewerkers voor heel 2025 en 19% een toename. Het merendeel (72%) verwacht dat het aandeel medewerkers onveranderd blijft in 2025. Per saldo wordt er dus een toename verwacht. Grote bureaus vanaf 5 fte verwachten vaker een stijging in het aantal medewerkers dan kleinere bureaus.

Figuur 9 Vooruitzichten aantal medewerkers



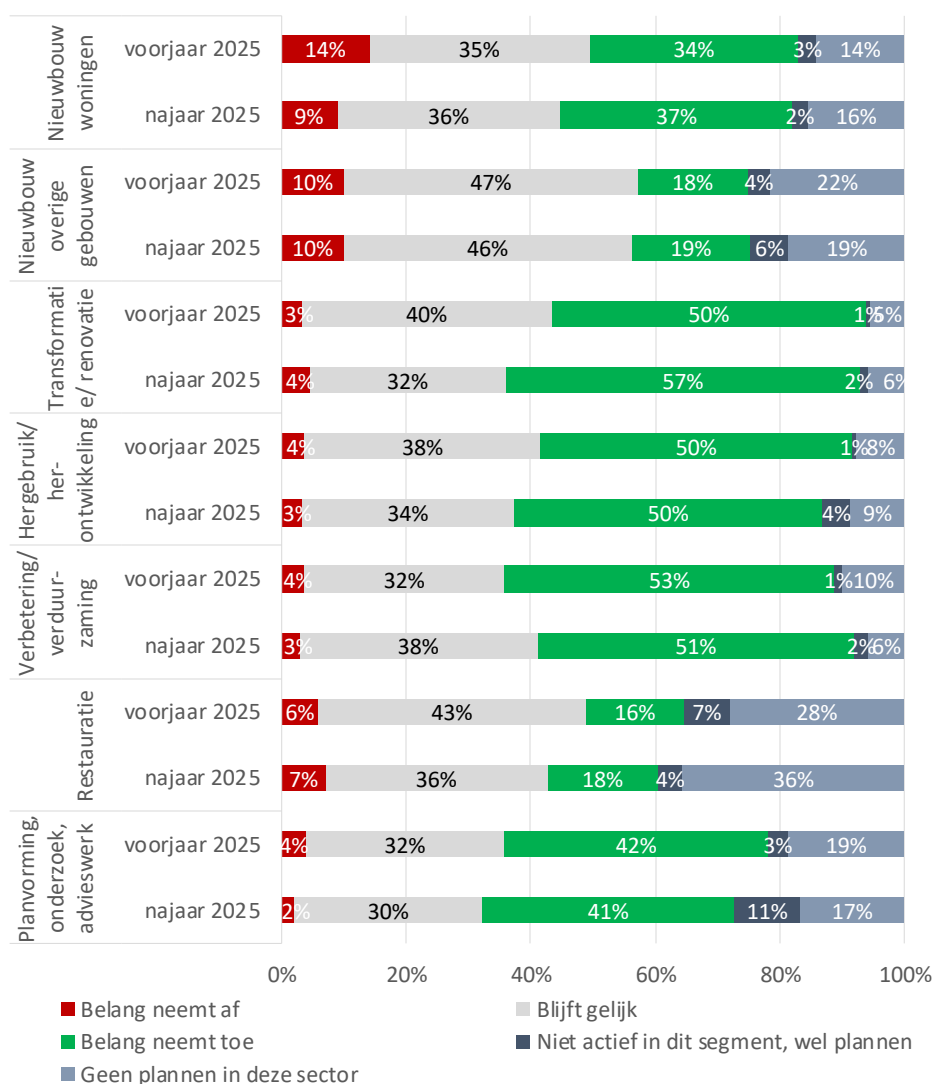
Bron: Panteia, 2025

2.8 Vooruitzichten per type opdracht

Onderstaande figuur toont de vooruitzichten van bureaus voor heel 2025 met betrekking tot het type opdracht.

Het aandeel bureaus dat een toenemend belang verwacht voor transformatie, renovatie, hergebruik en verduurzaming blijft al jaren onverminderd groot. Bij de helft of meer van de bureaus leeft de verwachting dat deze typen opdrachten in belang zullen toenemen. Bij alle type opdrachten is het aandeel dat een toenemend belang verwacht of plannen heeft groter dan het aandeel dat een afnemend belang verwacht, oftewel per saldo verwachten bureaus voor alle type opdrachten een toenemend belang. Het aandeel dat plannen heeft m.b.t. planvorming, onderzoek en advieswerk ligt hoger dan in het voorjaar en de jaren ervoor.

Figuur 10 Vooruitzichten per type opdracht – vergeleken met voorjaar 2025



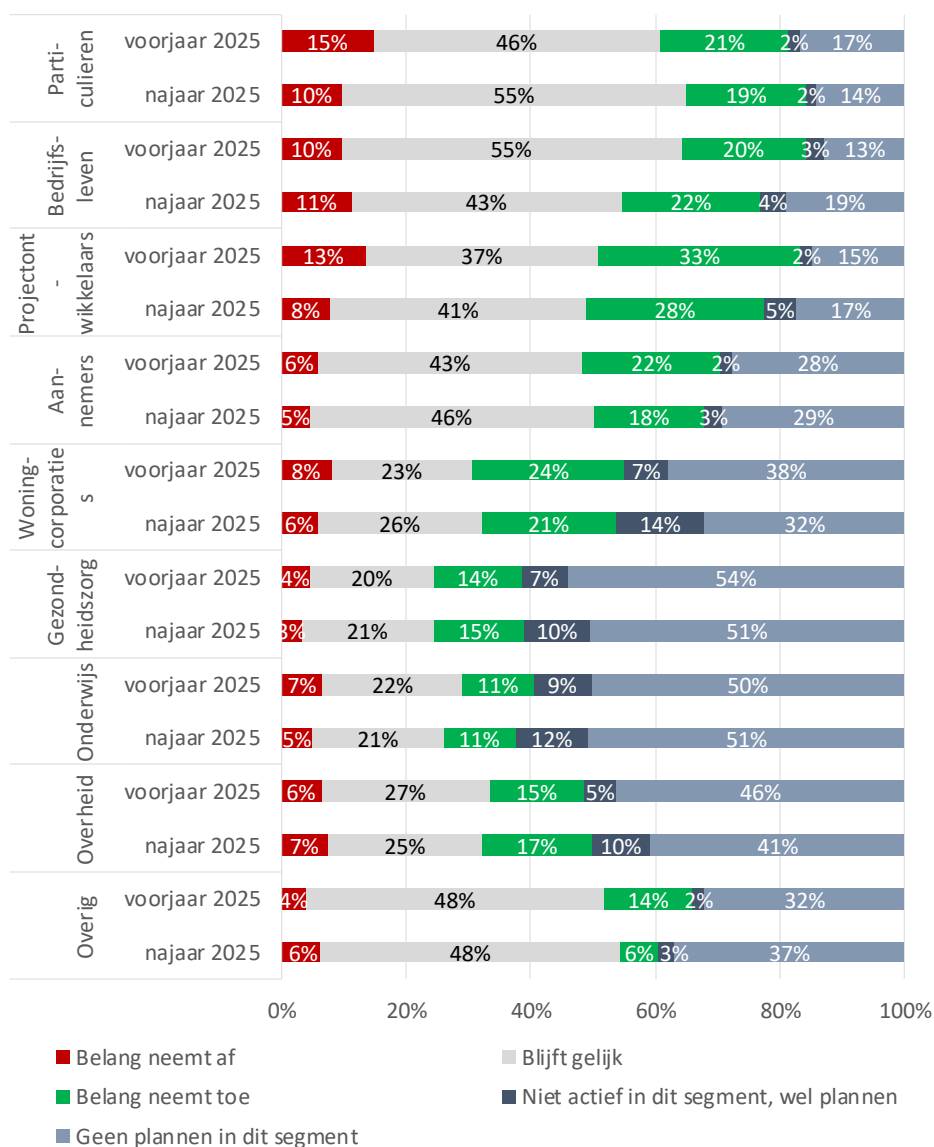
Bron: Panteia, 2025

2.9 Vooruitzichten per type opdrachtgever

Onderstaande figuur toont de verwachtingen van bureaus voor heel 2025 wat betreft het type opdrachtgever.

Voor projectontwikkelaars wordt dit najaar, net als in het afgelopen voorjaar, relatief het vaakst een toenemend belang verwacht als opdrachtgever (28%). Op de langere termijn fluctueert het verwachte belang van dit type opdrachtgever het meest. Ook hier is te zien dat bureaus per saldo een toenemend belang verwachten voor alle type opdrachtgevers. Ruim de helft van de bureaus is overigens niet actief voor opdrachtgevers uit de gezondheidszorg of het onderwijs.

Figuur 11 Vooruitzichten per type opdrachtgever – vergeleken met voorjaar 2025



Bron: Panteia, 2025

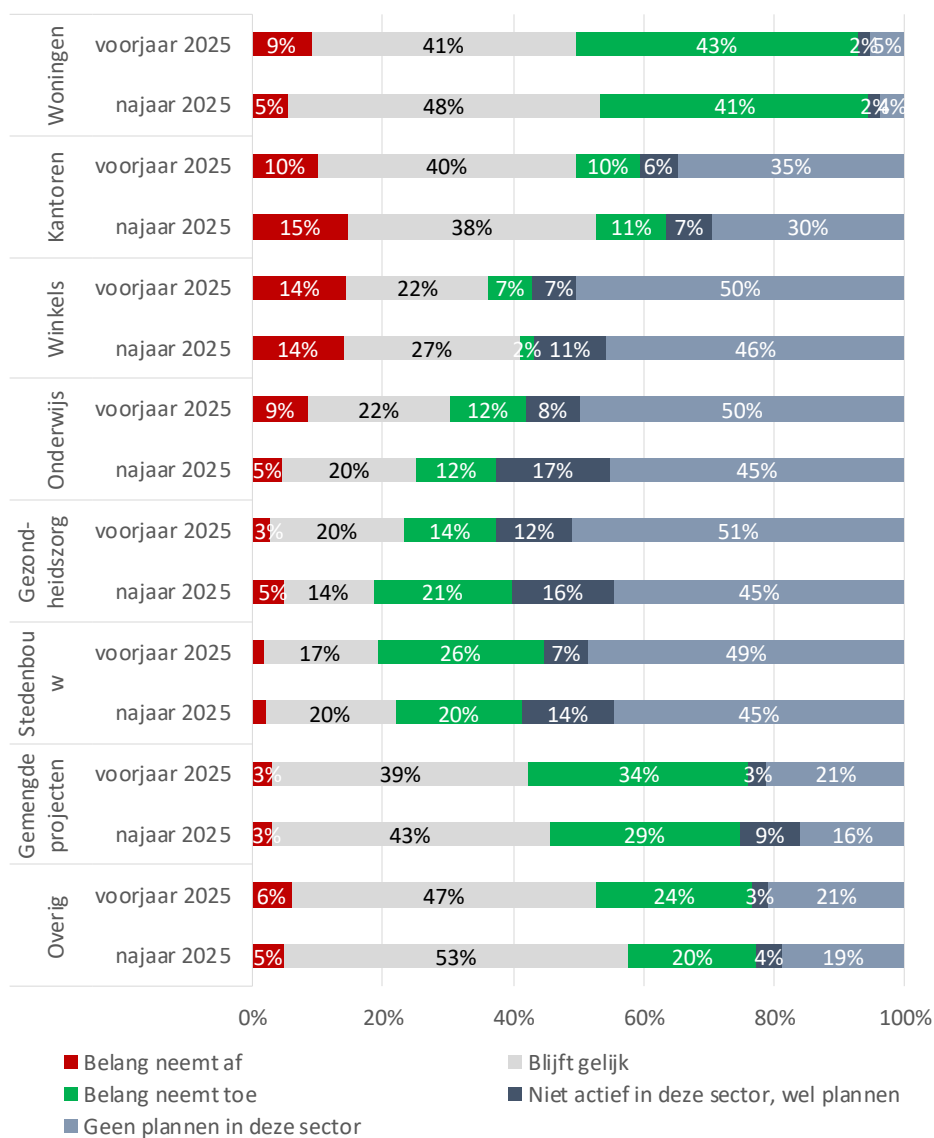
2.10 Vooruitzichten per marktsector

Onderstaande figuur toont de verwachtingen van bureaus voor heel 2025 per sector.

Dit najaar verwachten relatief de meeste bureaus een toenemend belang in de sector woningen (41%) en gemengde projecten (29%). Ook afgelopen voorjaar werd daar het vaakst een toenemend belang verwacht. Dit zijn ook de sectoren waar veruit de meeste bureaus actief zijn.

Circa 6 op de 10 bureaus is overigens niet actief voor winkels, onderwijs, gezondheidszorg en stedenbouw. Echter het aandeel dat plannen heeft om actief te worden voor het onderwijs is hoger dan in het voorjaar.

Figuur 12 Vooruitzichten per sector – vergeleken met voorjaar 2025



Bron: Panteia, 2025

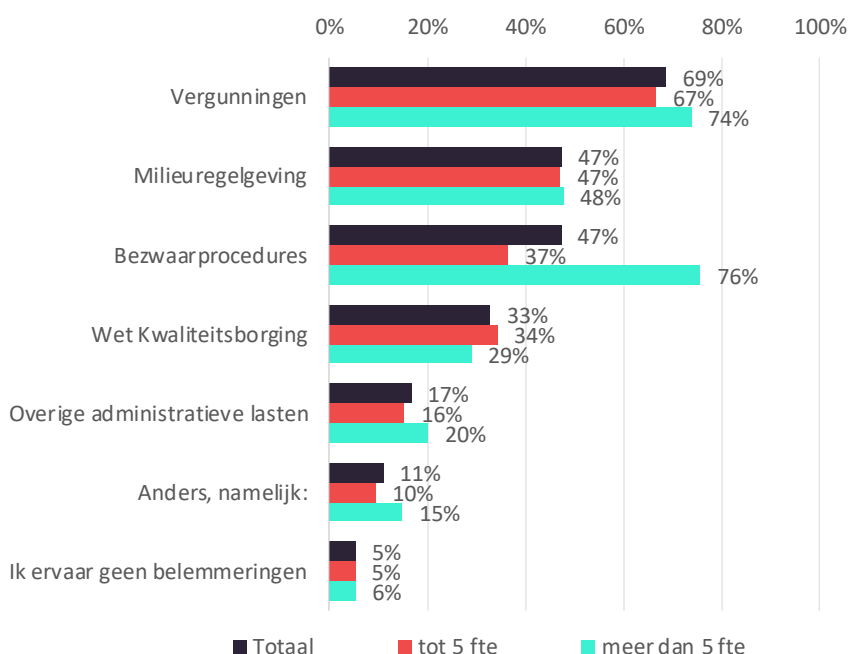
3 Belemmeringen door regeldruk

Architectenbureaus hebben in hun werk te maken met diverse regels en voorschriften, bijvoorbeeld op het gebied van bouwregelgeving, milieu en vergunningen. Hoewel deze regelgeving belangrijk is voor de kwaliteit en veiligheid in de sector, kan naleving ook tot hoge administratieve lasten leiden.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ervaren belemmeringen door regels en voorschriften: welke regels als meest belemmerend worden gezien, hoeveel tijd en kosten van de bedrijfsvoering de naleving kost, en hoe bureaus de ontwikkeling van de regeldruk in de komende twee jaar inschatten.

Onderstaande figuur toont de gekozen belemmeringen op het gebied van regels en voorschriften, bureaus konden bij deze vraag meerdere belemmeringen aanmerken. De meeste bureaus ervaren belemmeringen door de regeldruk rondom vergunningverlening (69%), gevolgd door milieuregelgeving (47%) en bezwaarprocedures (47%). Grotere bureaus vanaf 5 fte ervaren opvallend vaker belemmeringen door bezwaarprocedures dan de kleinere bureaus (76% versus 37%).

Figuur 13 Op welke thema's op het gebied van regels en voorschriften ervaart jouw bureau belemmeringen? Meerdere antwoorden mogelijk.



Bron: Panteia, 2025

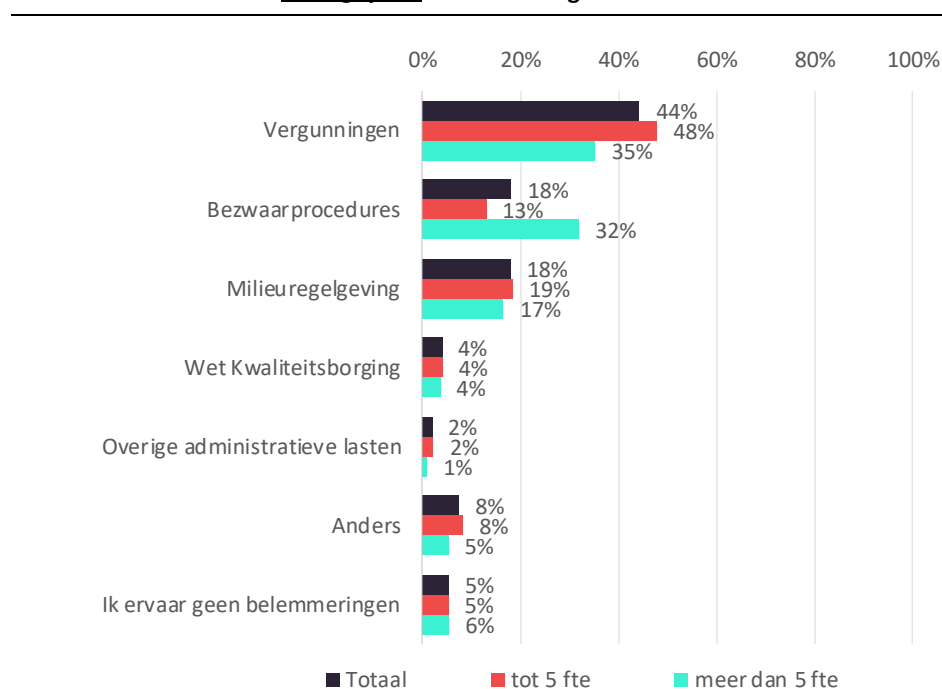
Bureaus konden ook andere thema's benoemen waar zij belemmeringen ervaren. In de open antwoorden noemen bureaus verschillende belemmeringen. Vaak gaat het om trage procedures bij gemeenten, zoals bij vergunningverlening, welstand en het

verkrijgen van bouwarchieven. Daarnaast worden landelijke regelgeving en dossiers genoemd, waaronder stikstof, woningwetgeving, belastingen, de Wkb en tenderprocedures. Ook komen stijgende bouwkosten, monumentenzorg, projectverzekeringen en gebrek aan ambtelijke deskundigheid geregeld naar voren. Alle gegeven antwoorden zijn te vinden in bijlage 1.

Vervolgens is aan de bureaus gevraagd welk van de eerder genoemde thema's zij als de belangrijkste belemmering ervaren. De resultaten hiervan staan getoond in onderstaande figuur.

De meeste bureaus (44%) geven aan dat vergunningverlening de grootste belemmering vormt, gevolgd door bezwaarprocedures (18%) en milieuregelgeving (18%).

Figuur 14 Welk thema op het gebied van regels en voorschriften ervaart jouw bureau als de belangrijkste belemmeringen?



Bron: Panteia, 2025

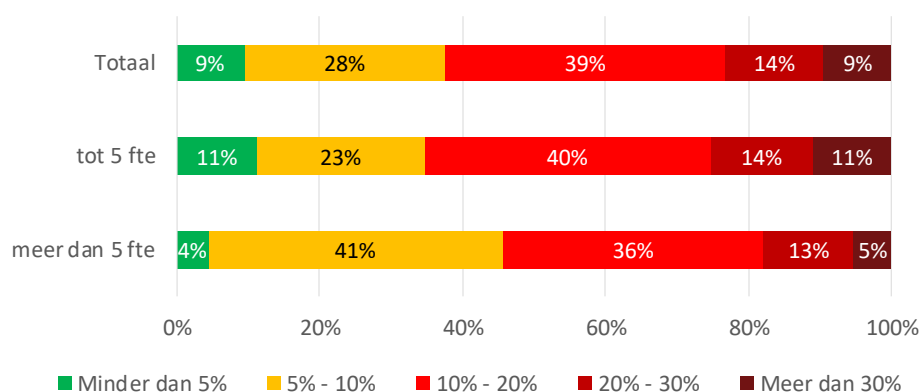


Onderstaande figuur laat zien welk aandeel van de totale bedrijfsvoering (in tijd en kosten) bureaus naar eigen inschatting besteden aan het voldoen aan administratieve verplichtingen, zoals rapportages, vergunningsaanvragen en certificeringen.

Uit de resultaten blijkt dat ruim zes op de tien bureaus (62%) naar schatting 10% of meer van hun bedrijfsvoering besteden aan het voldoen aan administratieve verplichtingen. Bij bijna een kwart van de bureaus (23%) gaat het zelfs om 20% of meer van de bedrijfsvoering. Slechts 9% geeft aan dat dit aandeel minder dan 5% bedraagt.

Kleinere bureaus (tot 5 fte) besteden naar verhouding meer tijd en kosten aan administratieve verplichtingen dan grotere bureaus. Zij geven vaker aan dat dit meer dan 10% van hun bedrijfsvoering beslaat.

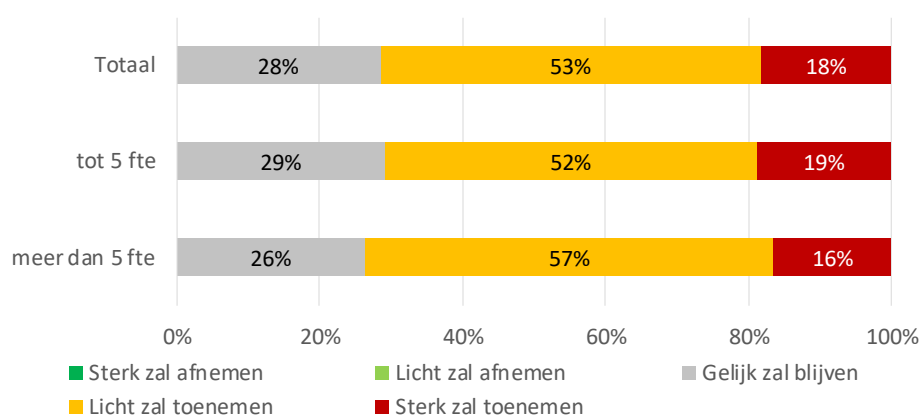
Figuur 15 Hoeveel procent van uw jouw bedrijfsvoering (tijd en kosten) wordt naar schatting besteed aan het voldoen aan administratieve verplichtingen (rapportages, vergunningaanvragen, certificeringen, etc.)?



Bron: Panteia, 2025

Aan de bureaus is gevraagd wat hun verwachting is voor de regeldruk voor hun bureau voor de komende 2 jaar. De resultaten staan getoond in onderstaande figuur. Circa zeven op de tien bureaus (71%) verwacht dat de regeldruk de komende 2 jaar licht tot sterk zal toenemen. Geen enkel bureau verwacht dat de regeldruk de komende 2 jaar zal afnemen.

Figuur 16 Verwacht je dat de regeldruk voor jouw bureau de komende 2 jaar:



Bron: Panteia, 2025



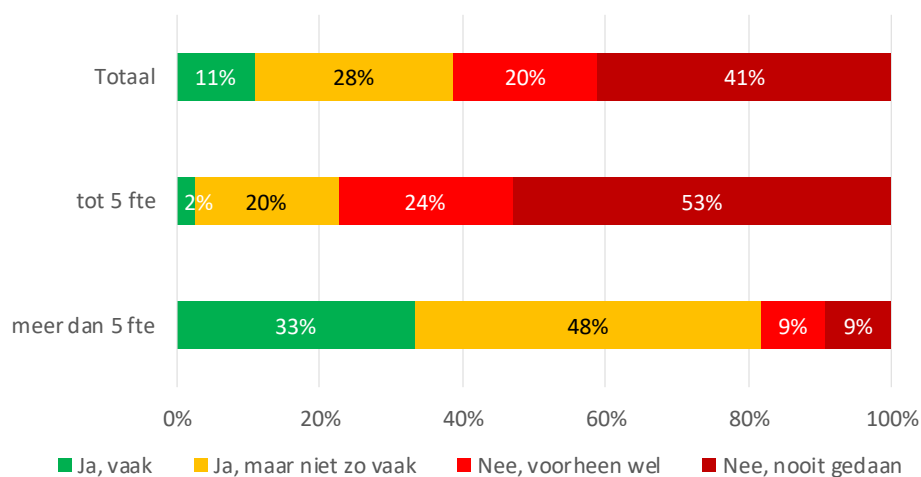
4 Deelname aanbestedingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ervaringen van architectenbureaus met Europese en/of Nederlandse aanbestedingen. Aan de bureaus is gevraagd of zij deelnemen aan aanbestedingen, wat de redenen zijn om niet (meer) deel te nemen, en welk aandeel van hun omzet in de afgelopen twaalf maanden afkomstig was van opdrachten die via aanbestedingen zijn verworven. Deze inzichten geven een beeld van de rol die aanbestedingen spelen binnen de praktijkvoering van architectenbureaus.

De onderstaande figuur toont in welke mate bureaus deelnemen aan (Europese en/of Nederlandse) aanbestedingen.

Ongeveer vier op de tien bureaus (39%) nemen weleens of regelmatig deel aan dergelijke procedures. Er is daarbij een duidelijk verschil naar omvang van het bureau: bij de grotere bureaus (vanaf 5 fte) doet 81% weleens tot vaak mee aan aanbestedingen, terwijl dit aandeel bij de kleinere bureaus 22% bedraagt.

Figuur 17 Doet jouw bureau wel eens mee aan (Europese en/of NL) aanbestedingen?



Bron: Panteia, 2025

Aan de bureaus die niet (meer) deelnemen aan (Europese en/of Nederlandse) aanbestedingen is gevraagd naar de redenen hiervoor. De onderstaande tabel toont de resultaten. 92% van deze bureaus is kleiner dan 5 fte.

De meest genoemde reden (64%) is dat het bureau te klein is en daarmee onvoldoende capaciteit heeft om deel te nemen. Op afstand volgen te hoge deelname-eisen (41%) en te hoge deelnamekosten (39%).

De bureaus die nooit meedoen noemen vooral dat zij de capaciteit niet hebben om mee te kunnen doen. De bureaus die niet meer meedoen noemen vooral de hoge deelname eisen, kosten en een te lage kans op een opdracht.

Enkele bureaus noemen andere redenen (6%), zoals dat zij niet worden uitgenodigd. Alle gegeven antwoorden zijn opgenomen in bijlage 1.

Tabel 2 **Waarom doet jouw bureau niet (meer) mee aan (Europese en/of NL) aanbestedingen? Meerdere antwoorden mogelijk.**

	Totaal
We zijn te klein, hebben niet de capaciteit	64%
De deelname-eisen zijn te hoog	41%
De deelnamekosten zijn te hoog in verhouding tot de opdracht	39%
We maken te weinig kans op een opdracht	33%
Niet nodig, we verkrijgen voldoende opdrachten	31%
Het kost te veel tijd	30%
Procedures zijn te ingewikkeld	21%
Onduidelijke uitvraag	7%
Andere redenen, namelijk:	6%

Bron: Panteia, 2025



De onderstaande tabel laat zien dat gemiddeld 8% van de omzet van architectenbureaus afkomstig is uit opdrachten die via (Europese en/of Nederlandse) aanbestedingen zijn verkregen. Bij kleinere bedrijven (tot 5 fte) ligt dit aandeel iets lager, op 5%, terwijl grotere bureaus (meer dan 5 fte) een duidelijk hoger aandeel realiseren, namelijk 16%.

Tabel 3 Naar schatting hoeveel procent van jouw omzet van de afgelopen 12 maanden kwam van opdrachten verkregen uit (Europese en/of NL) aanbesteding?

	Totaal	tot 5 fte	meer dan 5 fte
Percentage omzet aanbestedingen	8%	5%	16%

Bron: Panteia, 2025

Van de bureaus die zeggen vaak mee te doen aan aanbestedingen was 40% van de omzet in de afgelopen 12 maanden ook afkomstig van aanbestedingen. Bij de bureaus die niet zo vaak meedoen, ligt dit percentage op 12%. Verder is te zien dat 31% van de bureaus in de afgelopen 12 maanden omzet had uit aanbestedingen. Bij de kleine bureaus tot 5 fte was dit 19% en bij de grotere bureaus was dit 62%.



Bijlage 1 Antwoorden op de open vragen

De gegeven antwoorden op de open vragen in dit hoofdstuk zijn niet geredigeerd op spellingsfouten.

1.1 Welke belemmeringen ondervindt jouw bureau? Overige problemen, namelijk...

- bezwaarprocedures
- Derderangs wetgeving en slechte bouwkwaliteit
- Door regeldruk zijn veel onderzoeken benodigd met hoge kosten en lange doorlooptijden tot gevolg.
- Druk vanuit opdrachtgevers op hoogte van uurtarieven en honoraria. Zeer versnipperde en langdurige processen bij projecten die wel lopen, opdrachtgevers willen eerst alle risico's uitsluiten voordat er weer aan gewerkt kan worden. Opdrachten worden tussentijds verkocht (bijv. aan de aannemer), levert veel vertraging op en soms ook problemen met de continuïteit. Opdrachten worden steeds meer opgeknipt in stukjes waarbij opdrachtgever alle vrijheid wil hebben om op elk moment te bepalen of de architect nog betrokken blijft (uiteraard gaan we daar niet in mee, maar het levert veel extra discussies op)
- Fases lopen niet achter elkaar door; veel vertraging door overheid, regels, bezuinigingen in bouwkosten
- Geen capaciteit bij overheden om mee te werken aan nieuwe ontwikkelingen en initiatieven. Grote regeldruk, veel onderzoeken benodigd in combinatie met ondercapaciteit bij onderzoeksbureaus geeft vertragingen.
- Laatbetalende opdrachtgevers
- Langere beslistermijnen bij opdrachtgevers
- lastig te organiseren. veel vraag, capaciteit op goede plek krijgen is wat ingewikkeld
- Niet halen van planning door externe factoren
- Onze opdrachtgevers zijn merendeels particulieren, die trekken zich nu terug.
- opdrachtgevers terughoudend
- Procedures RvS, belemmeringen door stikstof
- stagnatie bij gemeenten
- stagnatie werken door stikstofproblematiek
- stikstof
- Stikstof
- stikstof, energieaansluiting, belemmeringen uit quickscan flora en fauna
- stikstofgerelateerde milieuzaken bij provincies
- te veel stagnaties door participaties en de gevolgen daarvan en stikstof problemen
- trage besluitvorming opdrachtgever i.v.m. personeelswiselingen

- verhoogde eisen brandveiligheid. vergunning stukt (mede) op onwil van woningcorporatie bij verlenen benodigd recht van overpad (vanwege strengere veiligheidseisen ontvluchting).
- vertraging door regelgeving en afstemming van de regels onderling. Er lijkt geen helikopterview meer te zijn. Alles is een specialisme geworden en geen enkele specialist lijkt meer in staat het overzicht te behouden. Iedere afdeling adviseert dus alleen vanuit het perspectief van de eigen winkel zonder dat er afstemming is.
- Voldoen van projecten aan alle opgelegde regelgeving, bv woonvisie, duurzaamheid, bbl
- Zeer trage besluitvorming bij gemeente betreffende principeverzoeken.

1.2

Wat is de belangrijkste oorzaak van de productiebelemmeringen en welke oplossing zie je?

- Acquisitie weer opvoeren en hopen dat een nieuw kabinet voortvarend aan de slag gaat met de stikstofproblematiek.
- BNA architecten standaard vergunning geven op basis van hun kwaliteit en BNA erecode, zonder dat ambtenaren allerlei belemmering en vertraging veroorzaken
- Bouwcapaciteit en dus bouwkostenniveau en proceduretijd.
- Budgetoverschrijding, waardoor besluiten worden uitgesteld danwel plannen dienen te worden geoptimaliseerd.
- Capaciteitsproblemen bij de meeste gemeentes hebben lange doorlooptijden tot gevolg. Voor geringe afwijkingen worden allerlei onderzoeken (bodem, archeologie, ecologie en stikstof) gevraagd waarbij het eigenlijk altijd zo is dat er naast verkennend onderzoek ook aanvullend onderzoek benodigd is met (zeer) lange doorlooptijden en hoge kosten tot gevolg.
- capaciteitsproblemen bij gemeentes, niet nemen van beslissingen / verantwoordelijkheid
- Capaciteitsproblemen bij lokale overheden. Zowel kwantitatief als kwalitatief. De vraag is of er mogelijkheden zijn om meer aan de expertise van de adviseurs over te laten. Vervolgens de rol van overheden meer aan de zijlijn, kaderstellend en toetsend. proactief i.p.v. reactief optreden
- Contact met gemeente verloopt moeizaam, overleg ook.
- Daadkrachtigere besluitvorming bij gemeenten.
- De hoge bouwkosten toch wel, op lossing? Belasting op arbeid omlaag hè
- De particuliere opdrachtgever trekt zich terug, hun voorgestelde budgetten worden steeds strakker, zelfs tot onder een redelijk niveau.
- div externe factoren zie vorige. tevens de slechte tendercultuur: veel werk zonder vergoeding breekt het bureau op.
- door te weinig vakkennis bij overheid instantie stukt de startdata van projecten.
- Doorlooptijd gemeenten
- Duidelijkheid en lange termijn visie omtrent regelgeving ontbreekt. Stabiele overheid, verminderen regeldruk. Robuust lange termijn investerings klimaat.



- Een financiële drempel invoeren voor het in beroep gaan bij bezwaarprocedures na de eerste gemeentelijke bezwaarcommissie - wat mij betreft inkomens afhankelijk - We komen nu tegen dat mensen aan de achterdeur toegeven dat ze nog even langer van het uitzicht kunnen genieten of dergelijke.
- Er zijn zoveel verschillende wetten, regels en beleid van een veelheid aan instanties, soms tegenstrijdig. De mentaliteit is terughoudend, het zou beter zijn als overheden zouden denken in het mogelijk maken, het "willen" verlenen van vergunningen, met oog voor de planning.
- Er zit weinig speelruimte in de markt, waardoor marges kleiner zijn en sturing op voorkomen van risico extreem is geworden. Een lang proces kost ook veel geld, maar dat wordt meestal niet in de exploitatie-sheets berekend. Honoraria worden door ontwikkelaars berekend op basis van een standaard % van de bouwsom of een standaard bedrag per m2 zonder te kijken naar de aard / complexiteit van de opgave. Ook adviseurs die kostencalculaties maken werken op deze wijze. De verwachting rondom de hoogte van het honorarium is daarmee vaak op voorhand te laag. Daarbij worden de opgaven er niet makkelijker op, moeten ook investeringen in tenders worden terugverdiend en zorgen de inefficiënte processen voor extra kosten. Het is mij onduidelijk waar de standaard % die opdrachtgevers en calculators op gebaseerd zijn en of hier marktonderzoek gedaan wordt.
- Gebrek aan capaciteit, kennis bij gemeenten.
- gemeentelijke procedures moeizame opdrachtverstrekking/beperkte vraag
- Gemeenten zijn niet aan termijnen gebonden bij het verstrekken van gemeenten, er staan geen sancties op het verlopen van een termijn. Dat betekent in de praktijk dat het erg lang duurt voordat er een vergunning vertrekt wordt voor een bouwproject, verbouwing of zelfs een wijziging in een lopend project. Onvoldoende opdrachten omdat de economie minder stabiel is
- gemeentes en procedures... gemakkelijkere aanvraagmogelijkheden en zekerheden na voor overleggen bij toetsing monumentencommissies (ruimtelijke kwaliteit)
- Grilligheid in de ruimtelijke ordening door allerlei factoren. Daardoor is er geen stabiliteit. Dit houdt de groei van onze sector tegen. Verder zijn de CAO-lonen gigantisch gestegen. De winstgevendheid is te laag.
- grote regeldruk en tekort aan personeel. oplossing: geen, anders dan zorgen dat je 2x zoveel opdrachten in portefeuille hebt, zodat er altijd wel een project is waar iets beweegt.
- Het aantal projecten binnen de utilitaire sector nemen af. Veel aandacht voor woningbouw. Ondercapaciteit en gebrek aan kennis binnen de gemeenten. Stikstof problematiek. Ondernemersklimaat in Nederland door onzekerheid politiek belemmeren investeringen. Oplossing o.a. is dat er een gedegen kabinet komt met duidelijke innovatieve standpunten. Druk op regelgeving moet afnemen, de nieuwe omgevingsvergunningen opzet maakt aanvragen onnodig complex.
- het ambtelijke apparaat draait erg traag. Communicatie is moeilijk. Deskundigheid is soms ver te zoeken.
- Het vergunningstraject bij de gemeenten. De 8 + 6 weken termijn moet terugkomen om een stok achter de deur te houden. Nu is het onmogelijk geworden om projecten nog te plannen richting een uitvoering.



- Het vervallen van een harde termijn voor gemeentes mbt vergunningen met de omgevingswet lijkt juist te zorgen dat trajecten langer blijven liggen. Daarnaast is er veel discussie rond om isoleren van monumenten, hier komen verschillende oordelen van verschillende gemeentes bij vergelijkbare casus waardoor er onnodige vaak wijzigingen ingediend moeten worden.
- Hoge aanneemsommen, belemmerende regelgeving
- Ik zie dat de belangrijkste oorzaken van productiebelemmeringen per maand wisselen. Vergunningverlening blijft een heel belangrijke oorzaak. Het stroomlijnen van het proces van vergunningverlening bij gemeentes is echt een must. Dus: versneld invoeren van alle gevolgklassen, opnieuw invoeren van fatale termijnen voor de vergunningverlening, afschaffen van verkapte extra momenten voor vergunningsaanvragen (bijv. VO-toets en DO-toets gemeente Amsterdam). Oplossingen voor onszelf: tijdig contact zoeken met de gemeente, tijdig het traject van vergunningverlening inplannen met realistische termijnen en tijdig verwachtingen van opdrachtgevers afstemmen. Het laatste is echter meer 'damage controle' dan een echte oplossing.
- Initiëren van plannen en vergunningverlening gaat over teveel schijven binnen gemeentelijke organisaties. Het duurt soms maanden voordat een initiatief geagendeerd wordt. Deze belemmeringen speelt al heel lang. Daarnaast worstelen veel gemeenten nog met de impact van de Omgevingswet en de WKB. Een mogelijke oplossing is het aanstellen van gebiedsregisseurs met mandaat.
- intaketafel , te veel rapporten van te voren aanleveren, geen bouwkundige kennis, veel juristen zien alleen maar problemen. omgevingsdienst samenwerking met gemeente werk slecht monumentencommissie
- lange bezwaarprocedures en veel discussies over ruimtelijke kwaliteit laat in het ontwikkelproces. Oplossing is de ontwerpende disciplines beter en eerder in het proces aanhaken. Veel bezwaren/discussies gaan over de ruimtelijke impact en een zorgvuldig en kwalitatief ontwerp kan hier aanzienlijke versnelling bieden.
- meer prioriteit en medewerkers bij gemeenten
- Meer regie van de overheid, minder complexe aanbestedingsregels, meer capaciteit bij gemeente zoals voldoende toetsend ambtenaren en stedenbouwkundige die duidelijk beleid maken.
- Onderbezetting bij opdrachtgevers, discussies tussen schoolbesturen en gemeenten.
- ontwikkelpartijen betrekken architecten vaak te laat in het proces waardoor kansen worden gemist. Wij proberen vanaf haalbaarheidsstudies betrokken te raken bij projecten. Veel kortlopende opdrachten zorgen voor pieken en dalen in de werkvoorraad. Stap naar grotere opdrachten wordt bemoeilijkt door gebrek aan toegankelijke prijsvragen en aanbestedingen.
- Onvoldoende goed geschoolde bouwkundigen. Projectleiding slechter belonen en beter belonen van modeleurs. Goede modeleurs willen doorgroeien. Dus worden ze projectleider (oid) terwijl ze als modeleur vele malen waardevoller zijn.
- op dit moment zijn we enigszins onderbezet
- opdrachtgevers trekken zich terug of wachten af
- Overheid.gewoon snellere afhandeling aanvragen.kennis?



- personeel vinden. Nu proberen nog efficiënter te werken / duidelijke planning te verstrekken en soms met een wachttijd te werken.
- personeel, AI of toch maar blijven zoeken tot een geschikt iemand langs komt
- Populisme, beleid gebaseerd op wat de kiezer 'voelt' en andere kortzichtigheid. In een situatie waarin ambtenaren ministers weghouden van belangrijke bijeenkomsten omdat deze politici een gevaar vormen voor consistent beleid is denken aan oplossingen frivool.. Wat zeker niet bijdraagt aan oplossingen is om het reguleren van 'populisme voedende algoritmes' op asociale platformen achterwege te laten.
- procederende burens ondanks zorgvuldige participatietrajecten: algemeen belang (oplossen van de woningcrisis) laten prevaleren boven het individuele belang
- Procedures en bezwaren. Zie ik geen oplossing voor, dat is aan de politiek. Kleinere tot middelgrote aannemers hebben nog flinke werkvoorraden. Voor klanten blijft het duur bouwen. Een oplossing is meer prefab laten bouwen.
- procedures en personeelsgebrek overheid last van 2 jaar huurbevriezing ook al gaat het niet door
- Processen bij de Gemeente duren erg lang.
- Projectleiders of managers bij gemeenten en andere overheidsinstanties moeten weer mandaat krijgen om beslissingen te nemen en niet alleen fungeren als doorgeefluik.
- Realistischere tijdsinschattingen maken
- Snellere ambtelijke afhandelingen
- stagnatie gemeente/overheid. Uitstellen van procedures of aanvragen.
- stagnatie in vergunningentraject. => korte procedures, eenduidig omgevingsloket, minder (lange) bezwaarprocedures. Algemene F&F maatregelen voor kleine/ standaard projecten.
- Stikstof en personeelstekort bij gemeenten. Architect aan Zet uit Rotterdam is een oplossing voor het personeelstekort bij gemeenten voor vergunningverlening.
- stikstofdepositie, duidelijke maar reële regels opstellen, die afdwingen dat er 'bewust' gebouwd wordt, maar dat zonder eindeloze procedures en geldverslindende theoretische onderzoeken veel projecten alsnog stranden of sterk vertragen
- Structurele wijziging wetgeving geschreven door de gebruikers, goedgekeurd door de overheid. Aansprakelijkheid voor fouten door aannemers en architecten verbeteren.
- Te hoge prijzen
- te veel regelgeving. Ambtenaren die niet kunnen/willen beslissen.
- te weinig nieuw werk om stagnaties bij andere werken mee te compenseren
- tekort aan medewerkers en ondersteuners
- Trage processen bij gemeente en stikstof problematiek
- trage vergunningverlening bij de gemeentes
- veel projecten kennen langere pauzes in het ontwerptraject. dit werkt verstorend en kan resulteren in lagere kwaliteit. wij proberen met opdrachtgevers afspraken te maken om toch op een lager pitje door te kunnen werken om nog enige stabiliteit te hebben in projectvoortgang en borgen van projectkennis
- Vertraging bij plannen, gemeente capaciteit, bezwaren procedures.
- vertragingen bij ontwikkelingen met allerlei oorzaken als achtergrond



- We hebben steeds meer last van bezwaarprocedures.
- We zijn een redelijk jong bureau en er zijn weinig kansen. We hebben ondertussen een aantal andere bureaus gevonden waar we samen tenders mee doen, maar de manier van aanbesteding blijft een groot struikelblok. Het is goed dat de BNA hier al aandacht aan besteedt. Daarnaast zien wij dat de vergunningstrajecten aanzienlijk langer duren nu er bij gemeente geen "van rechtswege verleend" deadline meer geldt. Ook bezwaar procedures hebben ons projecten gekost (opdrachtgever stopte ivm te lange procedures). Ook hier zijn ontwikkelingen gaande, maar een oplossing voor de trajecten zien wij niet zo snel.
- wij werken aan meer structuur in het bureau en verdelen het werk nu in teams; wordt al iets beter maar vraagt veel van ons team
- zie hiervoor, daarnaast worden tenders gepubliceerd met erg specifieke referentie-eisen, waardoor de speeling steeds dunner wordt
- zie vorige vraag en personeelstekort; minder regels bij overheden en stimuleren van 40urige werkweken bij met name de jonge medewerkers.

1.3 Op welke thema's op het gebied van regeldruk ervaar je belemmeringen? Anders, namelijk...

- ambtelijke onkunde, regelgeving middels certificatie
- beoordeling monumentenzorg
- bouwkosten
- bouwkosten en gebrek aan slagkracht en besluitvaardigheid bij gemeentes
- CAO regels: we hebben die uit te voeren
- energievoorziening / contractvorming
- het wennen aan de nieuwe regels
- juist door geen WKB (geen gevolgklasse 1 projecten)
- NCG
- projectverzekeringen
- Stikstof
- stikstofmalaise
- tenderprocedures
- tijd die gemeente nodig hebben
- trage besluitvorming gemeentes
- verkrijgen van bouwarchieven
- wachttijd welstand
- wetgeving mbt wonen, belasting en regelgeving met goedkope koop en sociale huur

1.4 Waarom doet jouw bureau niet (meer) mee aan aanbestedingen? Anders, namelijk...

- De essentie van het ontwerp wordt vaak gratis weggegeven , juist onze kracht
- geen opdrachtgevers - geen referenties



- heb normaal werk genoeg
- niet uitgenodigd

