Architecten en de kredietcrisis

Onderzoek naar de gevolgen van de kredietcrisis voor de architectenbranche

REGIOPLAN
BELEIDSONDERZOEK

ARCHITECTEN EN DE KREDIETCRISIS

Onderzoek naar de gevolgen van de kredietcrisis voor de architectenbranche

- Eindrapport -

Drs. L. Heuts
Drs. S. Dekkers
Dr. P. Renooy
Drs. J. van den Tillaart

Amsterdam, april 2009
Regioplan publicatienr. 1855

Regioplan Beleidsonderzoek
Nieuwezijds Voorburgwal 35
1012 RD Amsterdam
Tel.: 020 - 5315315
Fax : 020 - 6265199

Onderzoek, uitgevoerd door Regioplan Beleidsonderzoek in opdracht van ing. Liesbeth van der Pol, Rijksbouwmeester.

VOORWOORD

De kredietcrisis treft velen, zo ook de wereld van het ontwerp. Voor het College van Rijksadviseurs (CRA) was dit reden om eigenlijk al vanaf het moment dat de eerste signalen over de gevolgen van de crisis ons bereikten, na te denken over mogelijke oplossingen, zowel voor de korte als lange termijn. Bij de pakken neerzitten heeft immers niet zoveel zin. We moeten handelen: snel, maar zeker ook doordacht. Bijvoorbeeld door projecten naar voren te halen. Zo ontstond de gedachte een 'Ontwerpatelier' te starten dat belangrijke opgaven voortvarend ter hand neemt.

Deels liep onze gedachtevorming over passende maatregelen gelijk op met het formuleren van de werkagenda van het CRA die onlangs onder de titel "*Maak het verschil!"* werd gepresenteerd. "*Maak het verschil!"* bevat tal van ambities, visies, opgaven en denkrichtingen die nu, als gevolg van de crisis, een bijzondere context hebben gekregen, omdat ze wat ons betreft veel aanknopingspunten bieden om uit de crisis te geraken of in ieder geval de gevolgen tot een minimum te beperken. Zo liggen er tal van grote opgaven op het vlak van de ruimtelijke inrichting van Nederland, waaronder de klimaat- en wateropgave, nieuwe energielandschappen, de aandachtswijken, de uitwerking van de structuurvisie Randstad 2040 en bouwopgaven op het vlak van infrastructuur, zorg en onderwijs. Verder zijn er thema's en onderwerpen als krimp, binnenstedelijk bouwen en de verschillende vrijkomende defensieterreinen die aandacht vragen. Een voor een gaat het hier om belangrijke (maatschappelijke) opgaven die – crisis of niet – in gang gezet moeten worden, zowel op gemeentelijk, provinciaal als rijksniveau. Zeker gezien de ambities van Mooi Nederland zouden schoonheid, duurzaamheid en functionaliteit hierbij een gezamenlijke hoofdrol moeten spelen.

Het College van Rijksadviseurs acht het van belang juist nu te investeren in de toekomst. Helemaal omdat stilstand in de planvorming er voor zorgt dat de crisis – op het moment dat de wind langzaam weer aantrek – nodeloos aanhoudt. Tevens voorkomen we – door nu te investeren – dat kennis, kunde en ervaring weglekt, zeker daar er nog talloze opgaven liggen. Daar hoort ook bij dat we jong en nieuw talent blijven stimuleren en motiveren. Bovendien is het van belang nu ook kennis op te blijven doen. Jaren lang zijn wij in Nederland, en dus ook in de ontwikkel-, ontwerp- en bouwsector, gewend geraakt aan meewind. De huidige tijd vraagt om nieuwe strategieën en een andere aanpak, bijvoorbeeld over hoe we slim tegen de wind in kunnen varen, zonder daarbij in te boeten op kwaliteit en ambities.

Hoewel inmiddels van verschillende zijden hoopvolle initiatieven worden gelanceerd en in de media al weer voorzichtig gesproken wordt over een licht herstel, neemt dit alles niet weg dat de vlag er momenteel niet florissant bij hangt. De afgelopen maanden heeft iedereen kennis kunnen nemen van verschillende alarmerende signalen uit de wereld van het ontwerp. Begin februari bleek bijvoorbeeld uit een steekproef van de Bond van Nederlandse Architecten (BNA) dat steeds meer architectenbureaus in de problemen komen. Projecten worden stopgezet en nieuwe initiatieven blijven uit: van concrete ontwerpopgave tot ontwerpstudies en haalbaarheidsonderzoeken.

Ontslagen zijn het gevolg en, in sommige gevallen, zelfs de dreiging van een faillissement.
Het beeld is bovendien verontrustend, omdat de teruggang zich pijlsnel lijkt te voltrekken. Dat is in de eerste plaats bijzonder vervelend voor ontwerp- en architectenbureaus en de mensen die daar werkzaam zijn. Daarnaast is het ook een breder probleem. Architecten en andere ontwerpers zitten doorgaans vooraan in het bouwproces. Opgaven waaraan nu niet ontworpen wordt, komen op korte en lange termijn niet tot ontwikkeling. Daarmee is de huidige problematiek in de ontwerpsector een voorbode voor hetgeen ons te wachten staat in de sector van de gebouwde omgeving.

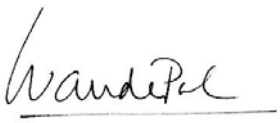
Voor het CRA was dit aanleiding om Regioplan Beleidsonderzoek in Amsterdam opdracht te geven tot een onderzoek naar de wijze waarop de crisis zich binnen het ontwerp precies manifesteert. Waar vallen de hardste klappen? Wat zijn de gevolgen voor kwaliteit en ambitieniveau? Welk type opgaven stagneert en wie worden daardoor het hardst getroffen?

De resultaten van het onderzoek liggen nu op tafel. Dankzij het werk van Regioplan kunnen de alarmerende signalen nu ook cijfermatig worden onderbouwd. Daarnaast zijn in het rapport ook kwalitatieve gegevens beschikbaar gekomen, voortkomend uit gesprekken die gevoerd zijn met ontwerpers en brancheorganisaties als de BNA en de NEPROM. Al deze gegevens samen zijn nodig om te kijken of we gericht maatregelen kunnen nemen, bedoeld om de gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beteugelen.

Zoals aangegeven zijn binnen het CRA al een aantal concrete oplossings-richtingen besproken. Aansluitend op geluiden elders in het veld gaat en ging het daarbij ondermeer om het naar voren halen van projecten waarmee de bouw en ontwerpsector een positieve steun in de rug kan krijgen. Zowel op rijks-, gemeentelijk als provinciaal niveau heeft dit inmiddels navolging gekregen. Daarnaast denken wij na over de inrichting van een reeds genoemd Centraal Ontwerpatelier. Dit Atelier kan bijvoorbeeld de opdracht krijgen om inrichtingsvraagstukken die in Rijksnota’s worden beschreven, zoals de binnenstedelijke ontwerpopgave, omgang met krimpende regio’s, herbestemming en ontwerpen voor de nieuwe wateropgave uit te werken en uit te tekenen.

Laten we met dergelijke plannen in het achterhoofd en met behulp van de onderzoeksresultaten nadenken over oplossingen en bovenal snel en adequaat tot actie overgaan. Want als iets duidelijk is, dan is het dat we perspectief en vertrouwen nodig hebben en de negatieve effecten van de crisis niet groter moeten laten worden dan strikt noodzakelijk.

Het College van Rijksadviseurs,
namens deze,



ir. Liesbeth van der Pol
Rijksbouwmeester

INHOUDSOPGAVE

Managementsamenvatting I

1 Inleiding en onderzoeksmethodiek **1**
1.1 Doel en vraagstelling 1
1.2 Onderzoeksaanpak 2
1.3 Respons enquête 2

2 Ontwikkelingen binnen de architectenbranche **5**
2.1 Daling van orders 5
2.2 Daling van offerteaanvragen 6
2.3 Dalende omzet 6
2.4 Dalend personeelsbestand 7
2.5 Verschil in ontwikkeling tussen bureaus 8

3 Inzicht in de teruggang binnen de branche **11**
3.1 Oorzaken van de teruggang 11
3.2 Projectontwikkelaars en woningcorporaties 13

4 Toekomstverwachtingen binnen de branche **15**

5 Maatregelen in de architectenbranche **17**
5.1 Maatregelen tegen de crisis 17
5.2 Gewenste maatregelen 19
5.3 Rol van BNA 21

MANAGEMENTSAMENVATTING

Teruggang

De Nederlandse architectenbranche heeft het afgelopen jaar te maken gehad met een ongekende teruggang. Twee derde van de bureaus heeft begin 2009 te maken met een sterke daling van het aantal offerteaanvragen, het aantal orders en de omzet ten opzichte van begin 2008. Een derde van de architectenbureaus heeft als gevolg daarvan ook met een daling in het personeelsbestand te maken. Dalingen variëren van ongeveer veertig tot vijftig procent.

Figuur Ontwikkelingen binnen de architectenbranche begin 2009 in vergelijking met begin 2008 (N = 648)

Oorzaken

Architectenbureaus zien financieringsproblemen rond nieuwe projecten als belangrijkste oorzaak voor de daling van het aantal binnengekomen orders. Ook de onzekerheid bij opdrachtgevers om te investeren in nieuwe projecten evenals de stagnatie van de verkoop van woningen, zorgen volgens de bureaus voor minder orders. Met name projectontwikkelaars en het bedrijfsleven verstrekken minder opdrachten; zowel projecten in de woningbouw als in de utiliteitsbouw vallen weg.

Omgaan met de crisis

Om de daling van het aantal opdrachten tegen te gaan, zetten architectenbureaus in op het plegen van meer acquisitie en het zoeken naar nieuwe opdrachtgevers. Meer dan een derde van de bureaus snijdt in het personeelsbestand. Ondanks de sombere ontwikkelingen binnen de branche, zijn architectenbureaus positief over de positie van het eigen bureau op de langere termijn: ruim een kwart verwacht over vijf jaar te zijn gegroeid.

Aanbevelingen Architectenbureaus zouden graag zien dat overheden zelf meer projecten initiëren en uitzetten, bijvoorbeeld door reeds bestaande plannen naar voren te halen. Ook zou de overheid de herontwikkeling van leegstaande kantorenpanden en andersoortige bedrijfspanden in ons land kunnen stimuleren. Dit kan leiden tot nieuwe opdrachten voor architectenbureaus.

Een andere mogelijke maatregel is huizenkopers de garantie te bieden dat zij hun oude huis kwijtraken tegen een normale prijs; dit kan de vraag naar koopwoningen en daarmee het aantal opdrachten voor architectenbureaus vergroten. Ook is het belangrijk dat de kennis en creativiteit van ontslagen medewerkers behouden blijft. Een mogelijke maatregel hiervoor is het toepassen van de deeltijd-WW-regeling binnen de architectenbranche.

Tot slot kan het erg nuttig zijn dat de belangrijke stakeholders binnen de bouwsector, waaronder het ministerie van VROM, Aedes, NEPROM en BNA, met elkaar rond de tafel gaan zitten (Bouwtop). De kredietcrisis kent naar verwachting een lange nasleep binnen de architectenbranche. Dit vraagt om concrete en haalbare strategieën voor de lange termijn, die betrekking hebben op de gehele bouwsector.

1 INLEIDING EN ONDERZOEKSMETHODIEK

Achtergrond

De bouwsector wordt hard getroffen door de huidige kredietcrisis. Volgens een bouwprognose van TNO blijkt dat de crisis ervoor zorgt dat tienduizenden banen in de bouw zullen verdwijnen: in de jaren 2009-2011 zullen in een laagscenario ongeveer 40.000 tot 45.000 voltijdarbeidsplaatsen verdwijnen. Ook verwacht TNO dat de huizenproductie sterk zal dalen.[1]

Onderzoek

Aangezien architecten voorlopers zijn in het bouwproces, merken zij als eersten de gevolgen van de crisis. Hoe erg deze gevolgen precies zijn, is niet bekend. Om die reden heeft de Rijksbouwmeester onderzoeksbureau Regioplan de opdracht gegeven onderzoek te doen naar de gevolgen van de kredietcrisis voor de architectenbranche.

1.1 Doel en vraagstelling

Doelen

Met dit onderzoek wil Regioplan een beeld verkrijgen van de huidige en verwachte gevolgen van de kredietcrisis voor de orderportefeuille van de Nederlandse architectenbureaus. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt naar sectoren in de bouw en het type opdrachtgever van architectenbureaus. Behalve de gevolgen van de crisis voor de architectenbranche wil Regioplan ook de oorzaken daarvan, evenals mogelijke oplossingen daarvoor, in kaart brengen.

Vragen

Op basis van bovenstaande doelen kan de volgende centrale vraagstelling worden geformuleerd:

Welke gevolgen ondervindt de architectenbranche van de huidige kredietcrisis?

Deze centrale vraag kan vervolgens worden opgesplitst in de volgende deelvragen:

- Hoe ontwikkelt het aantal offerteaanvragen van architectenbureaus zich sinds 1 januari 2009 ten opzichte van 2008?
- Hoe ontwikkelt de orderportefeuille van architectenbureaus zich sinds 1 januari 2009 ten opzichte van 2008?
- Hoe ontwikkelt de omzet van architectenbureaus zich sinds 1 januari 2009 ten opzichte van 2008?
- Hoe ontwikkelt het personeelsbestand van architectenbureaus zich sinds 1 januari 2009 ten opzichte van 2008?
- Wat zijn de oorzaken van de geconstateerde ontwikkelingen?

[1] TNO Bouw en Ondergrond, december 2008: *Bouwprognoses 2008-2013*.

- Wat zijn de verwachtingen van architectenbureaus voor de toekomst?
- Op welke wijze spelen architectenbureaus in op de geconstateerde ontwikkelingen?
- Op welke manier zouden architectenbureaus ondersteund willen worden?

1.2 Onderzoeksaanpak

Het onderzoek bestaat uit twee delen: een enquête onder architectenbureaus en interviews met betrokken partijen.

Enquête

Om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen binnen de architectenbranche is een webenquête uitgezet onder alle ruim 3000 architectenbureaus in Nederland.

Interviews

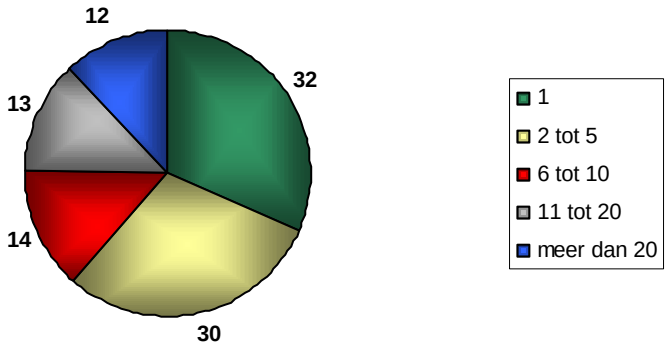
Het kwantitatieve inzicht in de ontwikkelingen binnen de architectenbranche hebben wij verdiept door middel van interviews met betrokken partijen. In overleg met de opdrachtgever is gekozen voor interviews met vier architectenbureaus, de Bond van Nederlandse Architecten (BNA), drie woningcorporaties in en buiten de Randstad, de vereniging van woningcorporaties Aedes en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM). Deze interviews zorgden voor meer inzicht in de aard en gevolgen van de ontwikkelingen binnen de architectenbranche en de wijze waarop hiermee wordt omgegaan. Ook geven de interviews een beeld van de wijze waarop architectenbureaus ondersteund wensen te worden.

1.3 Respons enquête

In totaal zijn 3053 Nederlandse architectenbureaus aangeschreven. Van de verzonden brieven zijn er 46 retour afzender ontvangen, die dus van de 3053 kunnen worden afgetrokken. Hierdoor komt het aantal aangeschreven bureaus op 3006. In totaal hebben 648 respondenten de vragenlijst ingevuld, wat neerkomt op een responspercentage van 22 procent. De hoge absolute respons en het hoge responspercentage zorgen ervoor dat de enquête een representatief beeld van de gehele architectenbranche geeft.

Uit onderstaande figuur blijkt dat een derde van de bureaus één medewerker in dienst heeft. Bijna een derde heeft twee tot vijf medewerkers in dienst en tot slot heeft de laatste 39 procent meer dan zes medewerkers in dienst. Verder heeft het grootste deel van de bureaus (92%) één vestiging en acht procent heeft twee tot vijf vestigingen. Tot slot hebben twee bureaus gerespondeerd met meer dan vijf vestigingen. 85 procent opereert op nationaal niveau, vijf procent op internationaal niveau en tien procent werkt zowel nationaal als internationaal.

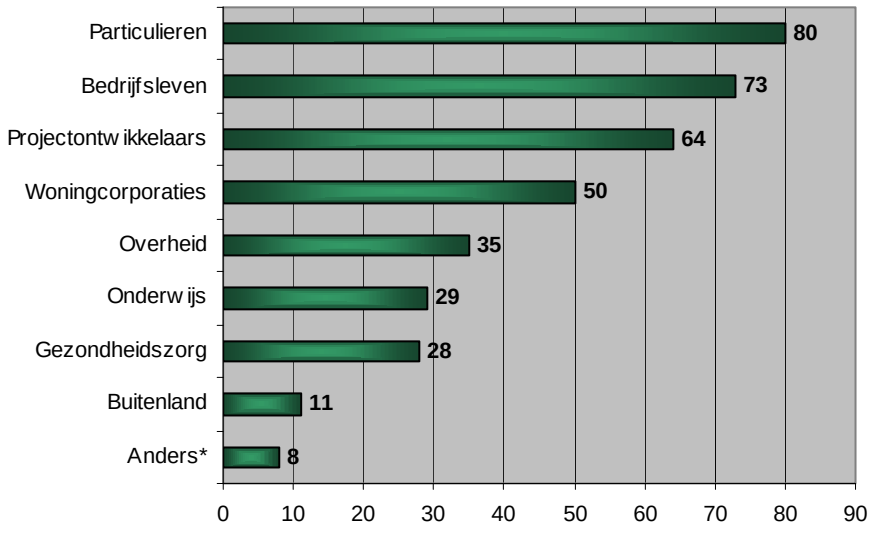
Figuur 1.1 Aantal medewerkers (N = 648)



Ruim een kwart (26%) van de geënquêteerde architectenbureaus heeft zijn hoofdkantoor gevestigd in de provincie Zuid-Holland. Ook zijn veel respondenten gevestigd in Noord-Holland (17%) en Noord-Brabant (15%).

Uit onderstaande figuur is af te lezen dat een groot aandeel van de geënquêteerde architectenbureaus particulieren (80%) en bedrijfsleven (73%) als opdrachtgever heeft. In totaal heeft 64 procent van de architectenbureaus projectontwikkelaars als opdrachtgever en de helft heeft woningcorporaties als opdrachtgever.

Figuur 1.2 Verdeling opdrachtgevers over bureaus (N = 648, in %)



* Andere opdrachtgevers die worden genoemd, zijn: kerkelijke instanties, stichtingen, diversen en geen opdrachtgevers meer vanwege afbouw bedrijf.

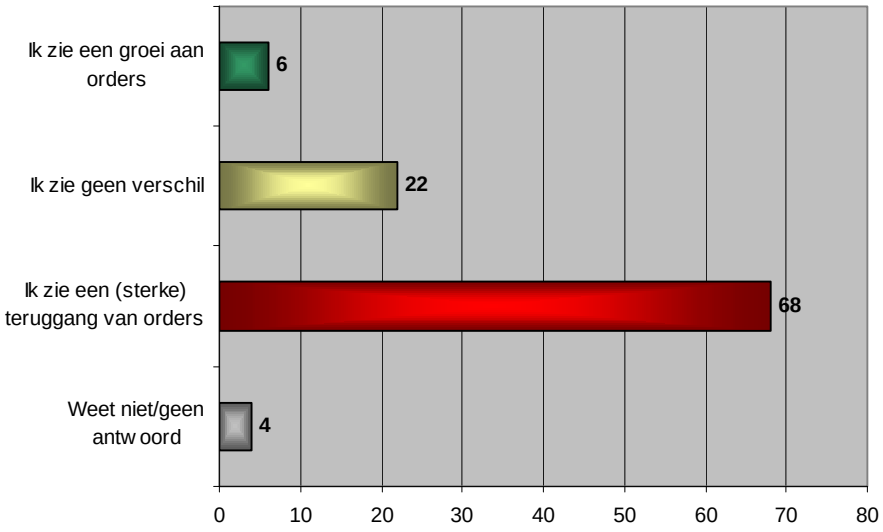
2 ONTWIKKELINGEN BINNEN DE ARCHITECTENBRANCHE

De Nederlandse architectenbranche heeft het afgelopen jaar te maken gehad met een sterke teruggang. In totaal geeft zestig tot zeventig procent van de geënquêteerde architectenbureaus aan dat het aantal opdrachten, het aantal offerteaanvragen en de omzet (sterk) is gedaald. Ruim een derde van de architectenbureaus geeft aan dat ook het personeelsbestand (sterk) is gedaald.

2.1 Daling van orders

Ook het aantal opdrachten van architectenbureaus is in de periode sinds 1 januari 2009 sterk teruggelopen in vergelijking met dezelfde periode in 2008. Ruim twee derde van de bureaus geeft aan een (sterke) teruggang te zien in het aantal orders. Bij die architectenbureaus is sprake van een gemiddelde daling van het aantal orders met 45 procent. Slechts zes procent geeft aan dat zij te maken hebben met een stijging van het aantal opdrachten. Figuur 2.1 geeft de ontwikkeling van de orderportefeuille van de responderende architectenbureaus weer.

Figuur 2.1 Ontwikkeling orderportefeuille begin 2009 in vergelijking met begin 2008 (N = 648, in %)



Uit de interviews blijkt dat met name opdrachten in de voorfase (de ideeënfase en het voorlopig ontwerp van een project) wegvallen. Architectenbureaus zijn de komende jaren wel nog actief in latere fasen van een opdracht (definitief ontwerp en technische uitwerking). Doordat projecten nu in de voorfase

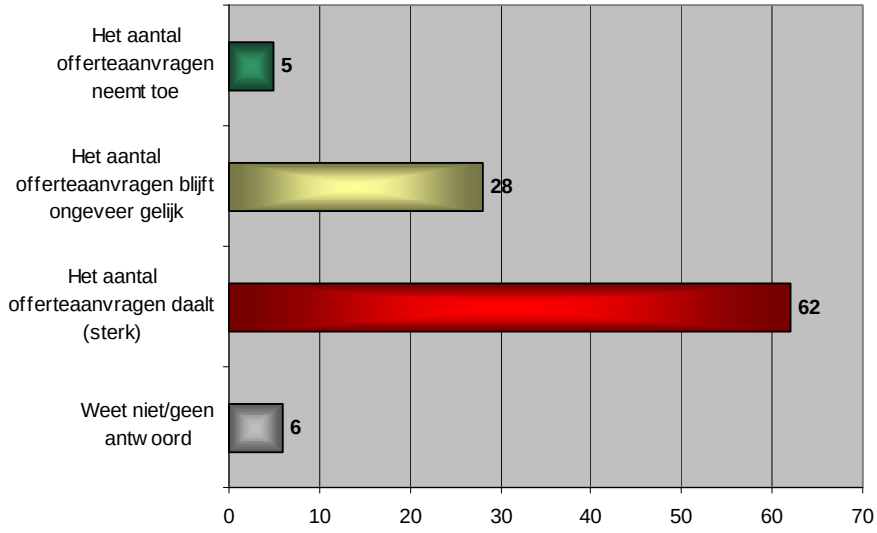
wegvallen, kan dit ertoe leiden dat er over een paar jaar een gebrek bestaat aan projecten in latere fasen. Daarmee kan de huidige crisis voor een lange nasleep zorgen voor architectenbureaus.

Uit de gesprekken met architectenbureaus blijkt overigens dat sommige bureaus de gevolgen van de crisis al sinds eind 2007/begin 2008 merken. Andere bureaus merken in de cijfers nog weinig van de crisis. Dat komt doordat facturering pas in een later stadium plaatsvindt, waardoor een potentiële daling van de omzet ook pas later merkbaar is.

2.2 Daling van offerteaanvragen

In figuur 2.2 is de ontwikkeling in het aantal offerteaanvragen van de responderende architectenbureaus weergegeven. In totaal geeft 62 procent van de bureaus aan dat het aantal offerteaanvragen sinds 1 januari 2009 (sterk) is gedaald ten opzichte van de gelijke periode in 2008; bij die bureaus neemt het aantal offerteaanvragen gemiddeld met 48 procent af. Slechts vijf procent van de bureaus geeft aan dat het aantal offerteaanvragen toeneemt.

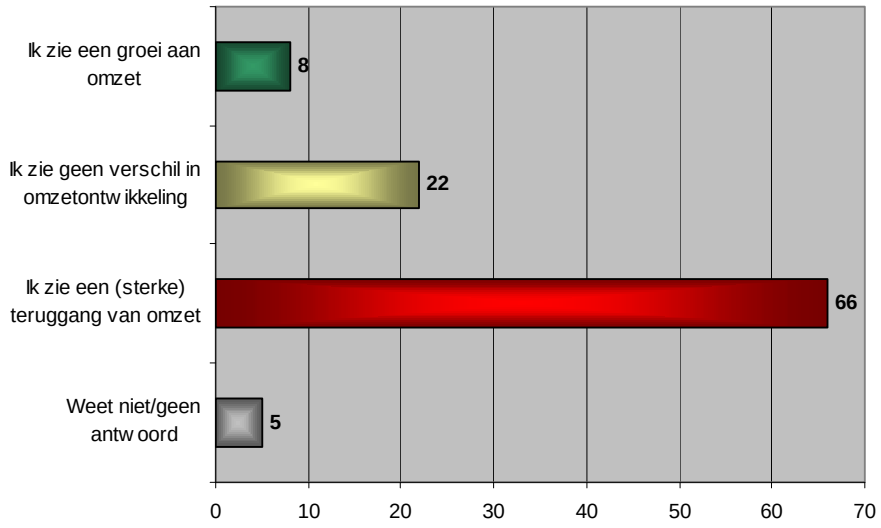
Figuur 2.2 Ontwikkeling offerteaanvragen begin 2009 in vergelijking met begin 2008 (N = 648, in %)



2.3 Dalende omzet

Twee derde van de architectenbureaus heeft in de periode vanaf 1 januari 2009 te maken gehad met een (sterke) daling van de omzet als deze wordt vergeleken met de omzet in dezelfde periode in 2008. Gemiddeld bedraagt die omzetdaling 38 procent. In figuur 2.3 is de ontwikkeling in de omzet weergegeven.

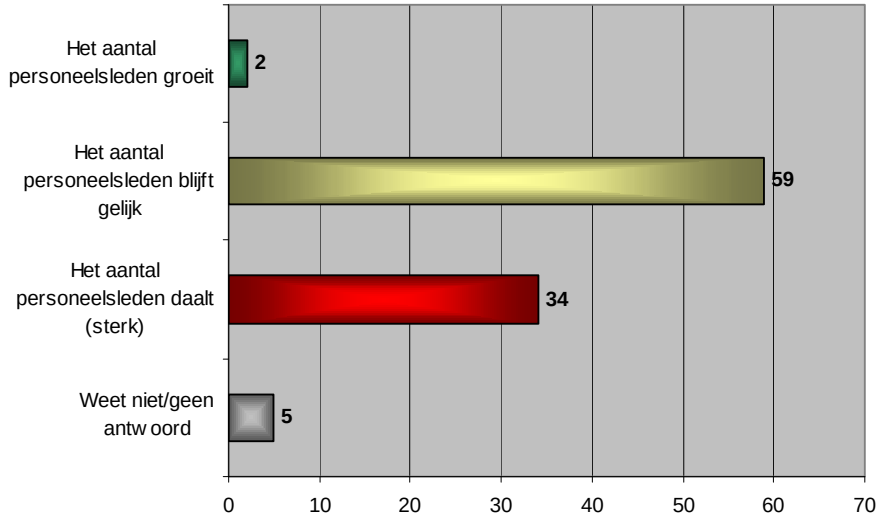
Figuur 2.3 Ontwikkeling omzet begin 2009 in vergelijking met begin 2008 (N = 648, in %)



2.4 Dalend personeelsbestand

In de enquête is ook gevraagd naar de ontwikkeling van het personeelsbestand van architectenbureaus sinds 1 januari 2009 ten opzichte van de gelijke periode in 2008. Ruim een derde van de respondenten geeft aan dat het aantal personeelsleden binnen het bureau (sterk) is gedaald; deze daling is gemiddeld 38 procent. Bij de meerderheid van de bureaus (59%) blijft het personeelsbestand echter gelijk. In figuur 2.4 is de ontwikkeling in het personeelsbestand weergegeven.

Figuur 2.4 Ontwikkeling van personeelsbestand begin 2009 in vergelijking met begin 2008 (N = 648, in %)

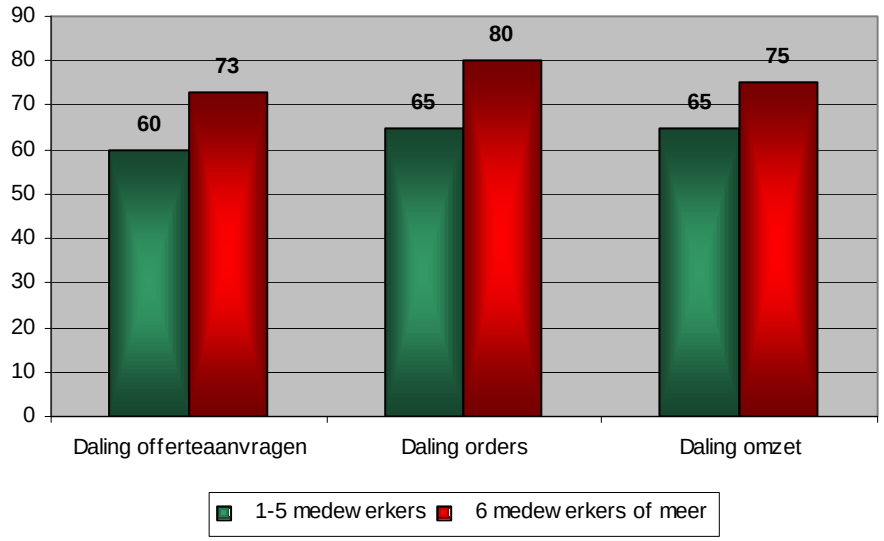


Een daling van het personeelsbestand van architectenbureaus vindt momenteel zowel via natuurlijk verloop als via ontslagen plaats. Uit de enquête blijkt dat 37 procent van de architectenbureaus heeft gesneden in het personeelsbestand (zie ook hoofdstuk 5). Enkele gesprekspartners geven aan dat zij dit hebben gedaan door uitzendkrachten en tijdelijke werknemers geen nieuw contract aan te bieden.

2.5 Verschil in ontwikkeling tussen bureaus

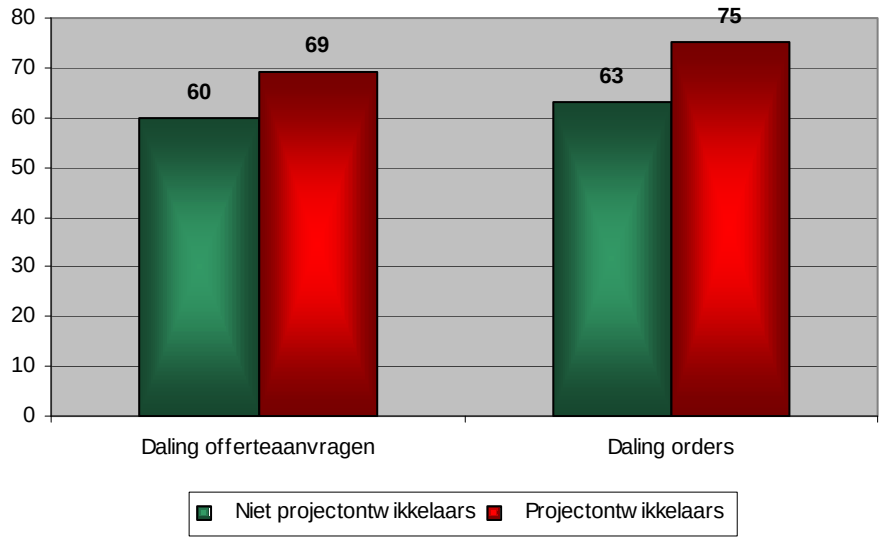
Uit analyses van de enquêtegegevens blijkt dat bureaus met zes of meer medewerkers meer last ondervinden van de kredietcrisis dan bureaus met vijf medewerkers of minder. Die bureaus hebben significant vaker last van een daling in het aantal offerteaanvragen, orders en omzet (zie figuur 2.5).

Figuur 2.5 Verschillen in ontwikkelingen tussen grote en kleine bureaus (N = 648, in %)



Verder blijkt dat bureaus met projectontwikkelaars als opdrachtgevers statistisch significant vaker een daling in offerteaanvragen en orders hebben dan bureaus die deze opdrachtgevers niet hebben (zie figuur 2.6). Dit verschil tussen de bureaus is er niet voor een daling in de omzet. Ook zijn de verschillen bekeken voor bureaus die het bedrijfsleven en particulieren als opdrachtgever hebben en bureaus die dat niet hebben, omdat ook die opdrachtgevers een groot deel van de opdrachten uitzetten. Het blijkt voor de ontwikkeling in offerteaanvragen, opdrachten en omzet niet uit te maken of deze opdrachtgevers wel of geen deel uitmaken van het opdrachtgeversbestand.

Figuur 2.6 Verschillen in ontwikkelingen tussen bureaus met en zonder projectontwikkelaars als opdrachtgever (N = 648, in %)



Ook is gekeken naar de spreiding over regio's, het aantal vestigingen en de schaal van opereren (nationaal of internationaal) van de architectenbureaus. Daarbij zijn echter geen significante verschillen tussen de gevolgen van de crisis voor architectenbureaus waarneembaar. Bureaus die nationaal opereren, hebben bijvoorbeeld niet meer of minder last van de kredietcrisis dan bureaus die internationaal opereren.

3 INZICHT IN DE TERUGGANG BINNEN DE BRANCHE

Architectenbureaus zien financieringsproblemen rond nieuwe projecten als belangrijkste oorzaak voor de daling van het aantal binnengekomen orders. Ook onzekerheid en angst om te investeren en stagnatie in de verkoop van woningen, zorgen volgens de bureaus voor minder orders. Met name projectontwikkelaars en het bedrijfsleven verstrekken minder opdrachten, waarbij zowel projecten in de woningbouw als in de utiliteitsbouw wegvallen.

3.1 Oorzaken van de teruggang

Financiering

De helft van de architectenbureaus die te maken heeft met een daling van het aantal orders, geeft als belangrijkste reden hiervoor financierings-problemen van nieuwe projecten.[1] Bij bestaande projecten komen in (veel) mindere mate financieringsproblemen voor (slechts 10% van de respondenten geeft dit aan).

Overige oorzaken

Ruim een kwart van de bureaus noemt andere gevolgen van de kredietcrisis als oorzaak van de daling van het aantal orders. De meest genoemde gevolgen zijn onzekerheid en angst bij opdrachtgevers om te investeren en stagnatie in de verkoop van woningen. Vijf procent van de bureaus met een orderdaling wijt de daling aan andere gevolgen die niet met de crisis te maken hebben.

De belangrijkste oorzaken voor een daling van het aantal orders volgens de respondenten zijn weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Redenen daling aantal orders (N = 440)

	Percentage
Financieringsproblemen van nieuwe projecten	50%
Financieringsproblemen van bestaande projecten	10%
Andere gevolgen van de kredietcrisis*	28%
Andere gevolgen die niet met de kredietcrisis te maken hebben**	5%
Weet niet/geen antwoord	7%
Totaal	100

* Genoemd zijn vooral: afwachtende consumenten en opdrachtgevers, angst om te investeren, gebrek aan vertrouwen, onzekerheid en stagnatie in de verkoop van woningen.

** Bureauspecifieke oorzaken (zoals afbouwen werkzaamheden, directiewisseling en overlijden directeur), financieringsproblemen die niet zijn terug te voeren naar de kredietcrisis, vertraging/stroperigheid bij overheid en vertragende procedures.

[1] Zie ook: Ernst & Young, maart 2009: *The 2009 Ernst & Young business risk report. Real estate.*

Opdracht-gevers

Architectenbureaus verwachten met name dat projectontwikkelaars en het bedrijfsleven de komende tijd minder opdrachten zullen verstrekken. In totaal geeft 77 procent van de bureaus aan dat zij van projectontwikkelaars minder opdrachten verwachten. Tabel 3.2 geeft een overzicht van opdrachtgevers die volgens architectenbureaus minder opdrachten zullen verstrekken. Uit de interviews komt naar voren dat projectontwikkelaars momenteel al veel minder opdrachten verstrekken.

Tabel 3.2 Opdrachtgevers die minder opdrachten zullen geven (N = 440)

	Percentage
Projectontwikkelaars	77%
Bedrijfsleven	74%
Particulieren	53%
Woningcorporaties	23%
Gezondheidszorg	6%
Buitenland	6%
Overheid	4%
Onderwijs	3%
Anders	2%
Weet niet/geen antwoord	1%
Totaal*	248%

* De respondenten kunnen meerdere antwoorden geven op deze vraag. Het percentage telt daarom niet op tot honderd procent.

Type projecten

Volgens ruim driekwart van de architectenbureaus vallen met name woningbouwprojecten weg. In de interviews komt naar voren dat vooral koopwoningen niet meer worden gebouwd door een stagnerende vraag naar dit type woningen. Gesprekspartners geven aan dat (sociale) huurwoningen nog wel in ongeveer dezelfde mate worden gebouwd.

Een ruime meerderheid van de respondenten (58%) geeft daarnaast aan dat projecten binnen de utiliteitsbouw wegvallen. In de interviews wordt genoemd dat de vraag naar kantorenpanden sterk is afgenomen. Tabel 3.3 geeft een en ander weer.

Tabel 3.3 Type projecten die wegvallen (N = 440)

	Percentage
Woningbouw	77%
Utiliteitsbouw	58%
Kunstwerken	5%
Anders*	9%
Weet niet/geen antwoord	3%
Totaal**	152%

* Bij deze categorie worden vooral genoemd: verbouwingen, renovatie, restauratie en stedenbouw.

** De respondenten kunnen meer antwoorden geven bij deze vraag. Het percentage telt daarom niet op tot honderd procent.

3.2 Projectontwikkelaars en woningcorporaties

Het kwantitatieve beeld dat uit de enquête naar voren komt, wordt ondersteund door het kwalitatieve beeld uit de interviews met architectenbureaus, woningcorporaties, Aedes en NEPROM.

Oorzaken crisis

Gesprekspartners noemen twee belangrijke oorzaken van de teruggang binnen de architectenbranche:

1. Het gebrek aan financiële middelen bij opdrachtgevers om te investeren in projecten, als gevolg van terughoudendheid bij banken om leningen te verstrekken.
2. Het wegvallen van de vraag naar koopwoningen bij de consument, met als gevolg dat opdrachtgevers niet meer durven te investeren uit angst dat zij woningen niet verkopen.

Project-ontwikkelaars

De daling van het aantal offerteaanvragen en orders van architectenbureaus heeft volgens enkele gesprekspartners als belangrijkste oorzaak dat projectontwikkelaars het zelf momenteel erg lastig hebben en dientengevolge weinig opdrachten verstrekken. De gesprekspartners geven aan dat er binnen de branche van projectontwikkelaars in het laatste kwartaal van 2008 sprake was van een bijzonder sterke daling van het aantal projecten ten opzichte van dezelfde periode in 2007. Met name het aantal nieuwbouwprojecten van projectontwikkelaars daalt sterk. De geïnterviewden geven aan dat ten aanzien van de woningbouw de vraag naar nieuwbouw afneemt, met als gevolg dat architecten minder opdrachten binnenkrijgen. Daarnaast neemt de vraag naar kantorenpanden af en durven projectontwikkelaars minder risico's te nemen om kantorenpanden voor de commerciële markt te ontwikkelen, uit angst dat deze niet worden verkocht. Dit zorgt er ook voor dat architectenbureaus minder werk binnenkrijgen.

Oorzaak van het dalende aantal projecten dat door projectontwikkelaars wordt uitgezet, is het niet verkrijgen van voldoende financiële middelen voor de lange termijn om projecten te kunnen starten. In de huidige kredietcrisis is het erg lastig om een externe financiering te verkrijgen. Ook zorgt de stagnerende vraag naar koopwoningen bij consumenten voor onzekerheid onder projectontwikkelaars of zij woningen wel kunnen verkopen. Het gevolg daarvan is dat nieuwe projecten uitblijven.

Woning-corporaties

In tabel 3.2 geeft 23 procent van de architectenbureaus aan te verwachten dat woningcorporaties minder opdrachten zullen verstrekken. Uit de gesprekken met woningcorporaties blijkt dat de stagnerende vraag naar koopwoningen ervoor zorgt dat het investeringsvolume van woningcorporaties daalt, met als gevolg dat er minder nieuwe projecten in aanbouw kunnen worden genomen. Toch geven enkele gesprekspartners aan dat zij – wellicht in getemperde mate – opdrachten blijven verstrekken. Hoewel de bouw van koopwoningen sterk is gedaald, worden (sociale) huurwoningen nog wel steeds gebouwd.

Een reden waarom woningcorporaties in tegenstelling tot projectontwikkelaars nog steeds voldoende opdrachten verstrekken, is dat zij eenvoudiger een lening kunnen verkrijgen voor bepaalde typen projecten. Zo is er het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), dat garanties geeft aan financiers die woningcorporaties leningen verstrekken voor sociale woningbouwprojecten en leningen voor maatschappelijk vastgoed. Daardoor kunnen woningcorporaties ook tegen gunstige voorwaarden een lening afsluiten.[2]

[2] www.wsw.nl.

4 TOEKOMSTVERWACHTINGEN BINNEN DE BRANCHE

Architectenbureaus verwachten dat de huidige crisis op korte termijn voor een daling van het aantal orders en het aantal medewerkers zal leiden. Voor de lange termijn zijn de bureaus echter positiever ingesteld. Meer dan een kwart van de architectenbureaus verwacht over vijf jaar te zijn gegroeid en ruim een derde denkt dat het bureau in omvang gelijk is gebleven.

Aan architectenbureaus is in de enquête gevraagd naar de verwachte ontwikkeling van hun bureau. Op korte termijn ziet bijna veertig procent van de architectenbureaus een dalende lijn in de omzet en de personeelsontwikkeling. Slechts vier procent ziet een stijgende lijn op korte termijn. Op lange termijn zijn architectenbureaus echter iets positiever. Uit de enquête blijkt dat één op de vijf architectenbureaus verwacht dat de omzet en personeelsontwikkeling op lange termijn zal toenemen. Daartegenover geeft zestien procent aan een daling te verwachten.

Bijna twee derde van de bureaus (65%) is positief over het perspectief over vijf jaar (zie tabel 4.1); 28 procent verwacht een groei van het bureau en 37 procent verwacht dat de omvang gelijk is gebleven. Verder verwacht een kwart van de bureaus een minder positieve ontwikkeling, namelijk dat het bureau kleiner is geworden (13%), het bureau niet meer bestaat (7%) of dat het bureau is overgenomen door een andere partij (2%).

Tabel 4.1 Perspectief bureau over vijf jaar (N = 648)

	Percentage
Het bureau is gegroeid	28%
Het bureau is in omvang gelijk gebleven	37%
Het bureau is kleiner geworden	13%
Het bureau bestaat niet meer	7%
Het bureau is overgenomen door een andere partij	2%
Anders*	4%
Weet niet	9%
Totaal	100%

* Bij deze categorie is vooral genoemd: andere activiteiten, meer samenwerking met andere partijen en meer adviesgericht werken.

Hoewel architectenbureaus op de korte termijn dus somber zijn over de ontwikkelingen binnen hun branche, blijken zij op langere termijn heel wat positiever. Ook in de interviews geven enkele bureaus aan dat zij op de lange termijn weer een groei verwachten.

In de interviews kwam echter ook ter sprake dat de huidige crisis naar verwachting structurele veranderingen binnen de bouwsector zal teweegbrengen. Zo wordt genoemd dat financieringsmogelijkheden voor projectontwikkelaars de komende jaren (of langer) niet meer hetzelfde zullen als in het verleden. Dat heeft ook negatieve consequenties voor de architectenbranche.

5 MAATREGELEN IN DE ARCHITECTENBRANCHE

De meeste architectenbureaus proberen de daling van het aantal offerteaanvragen en opdrachten tegen te gaan door meer acquisitie te plegen en op zoek te gaan naar nieuwe opdrachtgevers. Ruim een derde van de bureaus snijdt in het personeelsbestand. Architectenbureaus zouden graag willen dat de overheden zelf meer projecten initiëren, bijvoorbeeld door reeds bestaande plannen naar voren te halen. Versoepeling van wet- en regelgeving voor projectontwikkelaars en woningcorporaties wordt ook als potentiële maatregel genoemd. De herontwikkeling van leegstaande kantorenpanden zou ook een positief effect kunnen hebben voor de architectenbranche. Daarnaast zou een vangnet voor ontslagen architecten en bouwkundigen gewenst zijn. BNA zou volgens de bureaus in sterke mate moeten inzetten op lobbywerk bij de overheid.

5.1 Maatregelen tegen de crisis

Maatregelen

In de enquête is gevraagd aan architectenbureaus welke maatregelen zij tot nog toe hebben genomen tegen de negatieve effecten van de huidige kredietcrisis. De meeste bureaus blijken vooral meer acquisitie te plegen om de gevolgen van de kredietcrisis te beperken. Dit uit zich in het concreet plegen van acquisitie (61%), maar ook het zoeken van nieuwe opdrachtgevers in het binnenland (49%). In totaal geeft 37 procent van de architectenbureaus aan dat zij in het personeelsbestand hebben gesneden; ook uit de interviews komt naar voren dat architectenbureaus in het personeelsbestand snijden (vooralsnog uitzendkrachten en/of medewerkers met een tijdelijk contract).

Van de geënquêteerde architectenbureaus geeft vijftien procent aan geen maatregelen te nemen, omdat zij geen last hebben van de crisis. Tabel 5.1 geeft een en ander weer.

Tabel 5.1 Genomen maatregelen tegen de crisis (N = 648)

	Percentage
Meer acquisitie plegen	61%
Nieuwe opdrachtgevers zoeken in het binnenland	49%
Minder personeel	37%
Samenwerking zoeken met andere partijen	27%
Diversificeren	15%
Ander profiel in de markt kiezen	12%
Werken met tijdelijk/flexibel personeel	12%
Nieuwe opdrachtgevers zoeken in het buitenland	9%
Uitbesteden van delen van het werk	4%
Geen, wij hebben geen last van de crisis	15%
Anders*	15%
Weet niet/geen antwoord	7%
Totaal*	262%

* De respondenten kunnen meer antwoorden geven bij deze vraag. Het percentage telt daarom niet op tot honderd procent.
** Bij deze categorie is vooral genoemd: afbouwen, bezuinigen/kosten beperken, detacheren personeel, lagere tarieven en minder uitbesteden van werk.

Omvang bureau

In de interviews met architectenbureaus komt naar voren dat er een verschil bestaat in hoe grote architectenbureaus omgaan met de crisis en hoe kleine bureaus dit doen. Grotere bureaus hebben volgens enkele gesprekspartners vaak grote projecten met een lange doorlooptijd in hun portefeuille, met als gevolg dat zij de zekerheid hebben van een bepaalde inkomstenbron voor de komende jaren. Kleinere architectenbureaus beschikken volgens hen vaak niet over zo'n financiële buffer, waardoor zij eerder genoodzaakt zijn om bijvoorbeeld te snijden in personeel. Uit de enquête blijkt er echter geen verschil te bestaan tussen de wijze waarop grote en kleine bureaus met de huidige crisis omgaan. Ook de signalen uit de markt wijzen erop dat grote partijen veel last hebben van de crisis.[1]

Herontwik-keling

Voor sommige projecten die door projectontwikkelaars zijn uitgezet, worden als gevolg van de crisis herontwikkelingsplannen gemaakt. De herontwikkeling van bestaande projecten biedt mogelijkheden voor architectenbureaus.

Inkrimpen inkomen

Eén van de gesprekspartners geeft ook aan dat er binnen de architecten-branche wordt bespaard op het inkomen van de eigenaar. Met name kleinere architectenbureaus en eenmanszaken passen deze maatregel toe.

Verbreding werkterrein?

Aan de gesprekspartners is ook gevraagd of zij hun werkterrein hebben verbreed. Omdat er binnen alle terreinen van de bouwsector problemen bestaan, blijkt het in de praktijk echter niet mogelijk om zomaar een verschuiving naar een ander werkterrein te laten plaatsvinden. Bovendien is

[1] Zie bijvoorbeeld NRC Handelsblad, 21 en 22 maart 2009: 'Bij mij kun je elke stijl bestellen'; NRC Handelsblad, 21 en 22 maart 2009: 'Een scheve muur is nu geldverspilling'; Het Financieele Dagblad, 24 januari 2009: 'Architectenbureau Van Egeraat failliet'.

het lastig voor architectenbureaus om zich te richten op terreinen waarmee zij geen of weinig ervaring hebben.

Uitzitten van de crisis

Overigens wordt in de interviews ook opgemerkt dat geen enkele maatregel dé oplossing zal zijn voor de architectenbranche. Uiteindelijk is het ook een kwestie van de huidige crisis uitzitten. Voor grotere partijen met een aanzienlijke financiële buffer is dit eenvoudiger dan voor kleinere bureaus met een minder grote financiële reserve.

5.2 Gewenste maatregelen

Projecten naar voren

In de interviews komt naar voren dat architectenbureaus graag zouden zien dat overheden (landelijk, regionaal en/of gemeentelijk) zelf meer opdrachten initiëren en uitzetten. Er bestaat al jaren een groeiend woningtekort in Nederland; de stagnerende vraag naar koopwoningen zal tot gevolg hebben dat de nieuwbouwproductie de komende jaren verder daalt. Overheden kunnen projecten die al in de pijplijn zaten maar nog niet zijn uitgezet, naar voren halen. De gezamenlijke gemeenten in de stadsregio Utrecht zijn bijvoorbeeld van plan om het bestaande woningtekort verder terug te dringen door de komende tijd meer te gaan bouwen.[2]

Lagere grondkosten

In de interviews met stakeholders wordt ook genoemd dat gemeenten hun grondkosten zouden kunnen verlagen. Grondkosten blijken binnen de binnenstedelijke ontwikkeling een bepalende factor te zijn. Lagere grondkosten kunnen ertoe leiden dat er meer projecten worden geïnitieerd.

Versoepeling regelgeving

Ook wordt door één van de gesprekspartners genoemd dat gemeenten zich flexibeler zouden moeten opstellen ten opzichte van projectontwikkelaars; nu stellen zij vaak strenge eisen aan projectontwikkelaars waardoor projecten minder snel kunnen worden gerealiseerd. Een andere gesprekspartner geeft aan dat regelgeving voor woningcorporaties zou moeten worden versoepeld, waardoor meer initiatieven voor nieuwe projecten zouden kunnen ontstaan.

Leegstaande kantoren

De herontwikkeling van leegstaande kantorenpanden en andersoortige bedrijfsruimte biedt ook kansen voor architectenbureaus. In Nederland staat momenteel circa 4,5 miljoen m² kantoorruimte leeg.[3] Overheden zouden de herontwikkeling van leegstaande kantorenpanden kunnen stimuleren. Deze herontwikkeling zorgt niet alleen voor nieuwe opdrachten aan architectenbureaus, maar levert ook een bijdrage aan de leefbaarheid van wijken en de bestrijding van leegstand, en kan ondernemerschap bevorderen (wanneer creatievelingen en ondernemers ruimte wordt geboden in herontwikkelde kantorenpanden).

[2] Bestuur Regio Utrecht, 30 maart 2009: 'Gekozen koers voor regionale woningbouw nog urgenter door crisis'.

[3] Regioplan, 2008: *Leegstand en kraken*.

Prijsgarantie

De teruglopende vraag naar koopwoningen is deels te verklaren doordat particulieren bang zijn dat zij hun eigen huis niet kunnen verkopen tegen een schappelijke prijs. In de gesprekken met stakeholders wordt ook als mogelijke maatregel genoemd om huizenkopers de garantie te bieden dat zij hun oude huis kwijtraken tegen een normale prijs. Hierbij zouden woningcorporaties wellicht een rol kunnen spelen, aldus één van de gesprekspartners, bijvoorbeeld door huizen van particulieren aan te schaffen en deze vervolgens te verhuren; zodra de huizenprijzen weer een 'normaal' niveau hebben bereikt, kunnen woningcorporaties deze vervolgens weer verkopen. Momenteel werkt de bouwsector samen met provincie- en gemeentebesturen aan zo'n garantiefonds voor kopers van nieuwbouwwoningen.[4]

Behouden kennis

Ook wordt in de interviews genoemd dat de overheid een soort vangnet zou moeten creëren voor architecten en bouwkundigen die als gevolg van de crisis hun baan kwijtraken. De kennis en creativiteit van deze medewerkers zou behouden moeten blijven. Een mogelijke maatregel is het toepassen van de deeltijd-WW-regeling binnen de architectenbranche. Sinds 1 april 2009 is deze regeling geïntroduceerd om werknemers te kunnen behouden voor bedrijven die als gevolg van de crisis onvoldoende werk hebben.[5] Tijdens de deeltijd-WW blijven werknemers in dienst bij hun werkgever en zijn zij niet verplicht te solliciteren of een re-intregratietraject te volgen. De werknemers gebruiken in die periode opgebouwde WW-rechten. Er dienen tijdens de periode van deeltijd-WW wel afspraken te worden gemaakt over scholing en detachering.

Focus duurzaamheid

De overheid zou tot slot subsidies kunnen bieden voor duurzaam bouwen en duurzame projecten, zo wordt in de interviews met stakeholders ter sprake gebracht. Dit kan de bouwsector enthousiasmeren en stimuleren om meer projecten te initiëren. Momenteel biedt Senternovem al verschillende subsidies voor duurzaam bouwen aan zowel projectontwikkelaars en woningcorporaties als particulieren.[6]

Bouwtop

De kredietcrisis kent naar verwachting een lange nasleep binnen de architectenbranche. Dit vraagt om concrete en haalbare strategieën voor de lange termijn die betrekking hebben op de gehele bouwsector. Het kan om die reden erg nuttig zijn dat de belangrijke stakeholders binnen de sector, waaronder het ministerie van VROM, Aedes, NEPROM en BNA, met elkaar rond de tafel gaan zitten en tezamen tot strategieën te komen (Bouwtop).

[4] Het Financieele Dagblad, 2 april 2009: 'Bouw wil fonds voor opkopen woningen'. Minister Eberhard van der Laan ziet overigens niets in zo'n garantiefonds, omdat het te duur is, de risico's te hoog zijn en er naar verwachting te weinig mensen gebruik van zullen maken; in: Algemeen Dagblad, 1 april 2009: 'Minister ziet niets in opkoopfonds'.

[5] Hwww.minswz.nl

[6] Zie Hwww.senternovem.nlH.

5.3 Rol van BNA

Helpdesk

De Bond van Nederlandse Architecten (BNA) – met ruim 3000 leden – heeft als doel de ontwikkeling van de bouwkunst te stimuleren en de beroepsuitoefening van de leden te bevorderen.[7] BNA heeft naar aanleiding van de kredietcrisis de Helpdesk Economische Crisis geopend, bedoeld als vraagbaak, opvangplaats voor meldingen en doorgeefluik voor suggesties en tips voor collega-architecten. In de enquête onder architectenbureaus is gevraagd of zij deze helpdesk wel eens hebben gebruikt. Daaruit blijkt dat slechts één op de tien respondenten aangeeft deze helpdesk te gebruiken. In totaal geeft dertig procent aan de helpdesk niet te kennen en bijna een kwart geeft aan niet geïnteresseerd te zijn in de helpdesk. Tabel 5.2 geeft dit weer.

Tabel 5.2 Gebruik BNA-helpdesk economische crisis (N = 648)

	Percentage
Ja	10%
Nee, maar daar ben ik wel in geïnteresseerd	36%
Nee, en daar ben ik ook niet in geïnteresseerd	24%
Deze helpdesk ken ik niet	30%
Totaal	100%

Toolkit

Naast de helpdesk biedt BNA ook een Toolkit Economische Crisis, die de leden helpt bij de eigen bedrijfsvoering en personeelsbeleid. Tevens worden veel links geboden naar andere nuttige websites, zoals de MKB Kredietcrisisdesk, het MKB Crisisdossier en de Kamer van Koophandel (Ondernemen in zwaar weer).

Enquête

BNA heeft begin dit jaar een enquête uitgezet onder haar leden om de effecten van de huidige crisis te onderzoeken. Uit deze enquête bleek dat driekwart van de geënquêteerde architectenbureaus in enige tot zeer sterke mate de gevolgen van de crisis merkt. In totaal geeft 72 procent van de bureaus aan dat het aantal opdrachten is gedaald en volgens 69 procent zijn opdrachten tot nader order uitgesteld.[8]

Wensen

In de interviews met architectenbureaus komt naar voren dat zij graag zouden zien dat BNA een steviger signaal maakt naar de overheid en meer moeten inzetten op lobbywerk. Zo zouden zij bijvoorbeeld maar aandacht kunnen vestigen op het belang van binnenstedelijke ontwikkeling, om zo opdrachten voor architectenbureaus te stimuleren. Ook zou BNA een rol kunnen spelen bij het bieden van een vangnet voor medewerkers van architectenbureaus die door de crisis worden ontslagen.

[7] Hwww.bna.nlH.

[8] BNA, februari 2009: *Resultaten enquête economische crisis in de architectenbranche*.

Regioplan Beleidsonderzoek

Nieuwezijds Voorburgwal 35
1012 RD Amsterdam
T 020 531 531 5
F 020 626 519 9
E info@regioplan.nl
I www.regioplan.nl