

TOP-25 ARCHITECTEN IN 2014: ARCHITECTENBRANCHE STABILISEERT

Verschillen worden groter

Het opdrachtenpakket van architecten is afgelopen jaar gestabiliseerd. Herbestemming en woningbouw bieden kansen

DOOR KEES VAN DER HOEVEN

De actuele situatie binnen de architectenbranche en de architectuur laat zich ditmaal het beste introduceren door een rondje langs de velden in de vier grote steden. In 2013 was vooral Amsterdam succesvol, met de heropening van enkele grote musea en de forse uitbreiding van het aantal hotelkamers. Het commerciële succes van die culturele en economische impulsen blijkt daar nu al een keerzijde te hebben. Groeiend toeristenbezoek brengt weliswaar extra geld binnen, maar met name de binnenstad is voor de gewone stedeling steeds moeilijker bruikbaar en bereikbaar. Rijksmuseum-directeur Wim Pijbes meende dat het centrum zonder adequate maatregelen ten onder zal gaan aan het eigen succes: 'Amsterdam wordt vies, vuig en te vol.' De hoofdstad wacht nu met smart op de afronding van de werkzaamheden rondom het Centraal Station en de nieuwe Noord-Zuidlijn.

Van dit soort luxeproblemen heeft Rotterdam gelukkig nog geen last. Dat kan echter snel veranderen, want 2014 was immers een topjaar voor de havenstad, zeker op het gebied van de architectuur. Zelfs de New York Times adviseerde zijn lezers om Rotterdam te komen bezoeken, mede vanwege het nieuwste reuzengebouw van Rem Koolhaas, de opening van de spectaculaire Markthal en het nieuwe Rotterdam Centraal. Dat station wordt door de Rotterdammers inmiddels op handen gedragen als prachtige entree van de stad en won al architectuurprijzen. Het speciaal voor dit doel opgerichte architectenbureau Team CS (Bentham Crowel, MVSA en West-8) ontving voor hun tienjarige inspanning de Architect van het Jaar Prijs.

MIJLPALLEN IN UTRECHT

Ook in het centrum van Utrecht wordt hard aan vernieuwing gewerkt en in het afgelopen jaar werden daar een paar mijlpalen bereikt. Met het culturele complex TivoliVredenburg kregen de Utrechters er in één klap vier muziekzalen bij, gestapeld bovenop de beroemde en hergebruikte

concertzaal van architect Hertzberger. Er vlakbij werd het nieuwe stadskantoor met 66.000 m² flexibele werkruimte in gebruik genomen. Het staat direct naast de bouwplaats van het nieuwe Centraal Station, waarvan het golvende dak – wederom naar ontwerp van Bentham Crowel – al goed zichtbaar is.

In Den Haag ten slotte werd het volgende grote station van de hand van dit architectenbureau opgeleverd. Hoewel er in het centrum nog wel een paar grote winkelgebouwen tot stand kwamen, worstelt de hofstad vooral met de groeiende leegstand van rijkskantoren en wonnen de tegenstanders van een nieuw cultuurgebouw in het Spuikwartier de raadsverkiezingen. De nieuwe wethouder probeert het miljoenenproject alsnog voor elkaar te krijgen in een competitie tussen drie grote bouwbedrijven. Rijksbouwmeester Frits van Dongen diende als gevolg zelfs zijn onmiddellijke ontslag in. Hij was kennelijk betrokken bij een van die plannen en dat paste volgens minister Stef Blok niet bij zijn positie als onafhankelijk rijksadviseur. Nu was de invulling van Van Dongens rijksbouwmeesterschap al vaker mikpunt van discussie. Vooral uitspraken in de media als 'Nederland is uitgebouwd' werden hem binnen de architectenbranche niet in dank afgenomen.

RIJK BOUWT NIET MEER

Het Rijk bouwt niets meer zelf en laat de benodigde projecten door de markt realiseren in de vorm van DBFMO-competities (design, build, finance, maintain en operate), waarna ze die gebouwen langjarig terughuurt. Nu de rook in de strijd om de laatste rijksprojecten is opgetrokken, is goed te zien hoe dat voor architecten heeft uitgewerkt. Waren Europese aanbestedingen ooit uitgevonden om meer toetreders op de markt mogelijk te maken, in bovengenoemde competitities bleken slechts enkele bureaus de dienst uit te maken, met Claus en Kaan Architecten als absolute winnaar. Daarom was het verrassend om te

IN 'T KORT

- Kleine groep maakt de dienst uit
- Jonge garde heeft het moeilijk
- Kansen in (energieneutrale) woningbouw

vernemen dat beide partners nu een eigen bureau zijn gestart. Ze bouwen immers toch zowel de Hoge Raad als de verbouwing voor de Planbureaus in Den Haag, realiseerden al het Nationaal Militair Museum in Soesterberg en wonen ten slotte dit jaar ook nog de opdracht voor het gigantische laboratoriumcomplex voor het RIVM in Utrecht.

BESCHEIDEN SUCCES

Bij regionale aanbestedingen voor nieuwbouw van openbare gebouwen en projecten voor onderwijs en zorg is een vergelijkbare trend te ontdekken. Mede vanwege de strenge referentie-eisen komt een steeds kleinere groep architecten en bouwers in aanmerking voor deelname. Zo is er misschien nog een tiental grote aannemers en ruwweg een twintigtal architectenbureaus die bij dit soort selecties worden toegelaten; de rest heeft het nakijken. Jonge bureaus kunnen toetreding tot deze markten al helemaal op hun buik schrijven, en zo blijft er dus een handjevol 'oude' specialisten over.

De Bond van Nederlandse Architecten vormde zich in 2014 om van een beroepsvereniging naar een brancheorganisatie en richt zich met haar lobby vooral op politiek Den Haag om dit soort belemmeringen bij het uitoefenen van de ar-

chitect in het register kunnen inschrijven. Waar ze die ervaring kunnen opdoen is in deze onzekere markt onduidelijk.

De meest recente cijfers van het CBS laten een stabilisering zien in het opdrachtenpakket van architecten. Met een voortdurende daling in het segment van de utiliteitsbouw, die echter weer in evenwicht wordt gebracht door een lichte stijging in woningbouwopdrachten. Al met al is de branche in de afgelopen jaren meer dan gehalveerd. De eigen getallen van de BNA (70-80% van de branche) spreken daarbij boekdelen: in 2009 nog 1450 bureaus met een kleine 8000 medewerkers, in 2014 zijn er 300 bureaus minder en die bieden nog slechts werk aan 3780 medewerkers.

LICHTPUNTJES

Zijn er dan nog lichtpuntjes in de architectonische duisternis? Die zijn mogelijk te vinden binnen de woningbouwsector. In de loop van 2014 werd het rapport van de enquêtecommissie Woningcorporaties gepubliceerd en presenteerde minister Stef Blok de opzet van zijn nieuwe Woonwet. Daarin wordt duidelijk wat wel en wat niet meer kan binnen de volkshuisvesting. Los van de hoge verhuurdersheffing die de branche gaat betalen, weten de corporaties nu weer precies waar ze aan toe zijn, en dat kun je merken aan het groeiende aantal ontwerp opdrachten voor architecten. Weliswaar gaat het om kleinere projecten, maar op woningbouwgebied liggen zeker mogelijkheden, want ook de commerciële verhuurders zetten nu hun nieuwe lijnen uit.

Naast de grote herbestemmingsopgave voor leegstaande kantoren is er een laatste werkgebied waarin architecten en bouwers hun sporen nog kunnen verdienen. Het kabinet heeft in het Energie-akkoord afgesproken om in 2020 alle woningen tenminste energieneutraal te realiseren. Maar nul op de meter is eveneens mogelijk voor de bestaande woningvoorraad. Zo hebben Delftse architectuurstudenten onder leiding van hoogleraar Andy van den Dobbelsteen tijdens de Solar Decathlon in Frankrijk met hun innovatieve project 'Prêt-à-loger' aangetoond dat ook bestaande eengezinswoningen – in ons land staan er 1,4 miljoen – geschikt gemaakt kunnen worden voor een energieneutrale toekomst. Als de grote bouwers hun gereserveerde houding ten aanzien van duurzaamheid loslaten en samen met banken en pensioenfondsen slimme financiële arrangementen bedenken, boren ze een markt aan die voor vele jaren en vele miljarden werk biedt.

Kees van der Hoeven is zelfstandig architect en auteur te Wassenaar. Hij schrijft over Nederlandse architecten en architectuur, onder meer voor Bouwformatie Magazine (www.bouwformatie.nl) en ArchitectenWerk (www.architectenwerk.nl). Daarnaast organiseert hij elk jaar de Jonge Architecten Prijs en de Architect van het Jaar Prijs.

De meest recente cijfers van het CBS laten een stabilisering zien in het opdrachtenpakket van architecten

chitectenpraktijk op te heffen. Die pogingen hebben soms bescheiden succes, vooral aan de onderkant van de markt, zoals de tijdelijke verlaging van het btw-tarief voor particuliere opdrachten. Verder richt de BNA zich steeds meer op ontwikkeling van ondernemerschap bij architecten, met als gevolg daarvan minder aandacht voor vakmanschap en onderzoek.

JONGE GENERATIE ZOEKT EIGEN WEG

De jonge generatie architecten heeft het moeilijk om aan de bak te komen, en ontwikkelt zich in verschillende richtingen. Ze promoten eigen projecten, bijvoorbeeld via crowdfunding op internet, of ze brengen groepen particulieren met dezelfde woonwensen bijeen. Naast dat verfrissende ondernemerschap vinden ze elkaar ook in verdieping van hun vakmanschap, met nieuwe tijdschriften over materialen en met drukbezochte congressen over ontwerp en detaillering. Voor afgestudeerden is de situatie eveneens ingrijpend veranderd. De Wet op de Architectentitel is recent aangescherpt en vanaf begin 2015 moeten afgestudeerden eerst twee jaar beroepservaring opdoen, alvorens ze zich als

TOP-25 VAN MEEST PRODUCTIEVE NEDERLANDSE ARCHITECTEN IN 2014

Bedrijfsruimte in opmars

DOOR **KEES VAN DER HOEVEN**

De lijst van meest productieve architecten in Nederland in 2014 omvat ongeveer evenveel commerciële kantoor- en winkelruimte als vorig jaar, totaal ongeveer 600.000 m². Wel is een verschuiving tussen de twee categorieën te zien. Het gebouwde en gerenoveerde kantooroppervlak nam met 150.000 m² (nu 250.000 m²) sterk af, het opgeleverde winkeloppervlak bleef ongeveer gelijk (ruim 200.000 m²). In de alweer voor de achtste maal samengestelde lijst valt de hoeveelheid bedrijfs-, c.q. logistieke distributieruimte op, die op een totaal uitkomt van ongeveer 150.000 m². Dat cijfer bevestigt de trend dat ons land nog steeds een aantrekkelijk doorvoerland is, getuige ook het enorme

distributiecentrum voor Nippon Express op de Maasvlakte. Ook doen we met zijn allen steeds meer aankopen via internet en die pakjes moeten natuurlijk ergens vandaan komen. Ten slotte is de herbestemming van leegstaande kantoren in 2014 eindelijk op stoom gekomen. Enkele grote voormalige kantoorgebouwen werden omgebouwd, vaak naar kleine woningen voor studenten of alleenstaanden. In Diemen wordt zelfs een gehele kantorenwijk opgekocht om er na sloop fasegewijs meer dan 3000 appartementen te realiseren. De lijst beperkt zich echter tot kantoren en winkels, zodat die ombouwoperatie niet is becijferd.

1 (22) **Klunder Architecten**

Rotterdam **78.650 m²**
www.klunderarchitecten.nl



DISTRIBUTIECENTRUM VOOR NIPPON EXPRESS

Het grootste oppervlak kwam ditmaal van het architectenbureau dat 35 jaar geleden werd opgericht door Henk Klunder, onder meer bekend van de eerste grote woontorens aan de Boompjes langs de Maas in Rotterdam. Het bureau wordt nu geleid door Cor Berg, Sjoerd Berghuis en Rien de Ruiter. Een klein winkelcentrum, maar vooral het enorme distributiecentrum voor Nippon Express, bracht ze voor het eerst aan de top van deze lijst.

2 (-) **Kraaijvanger**

Rotterdam **66.000 m²**
www.kraaijvanger.nl



STADSKANTOOR UTRECHT

Gerenommeerd Rotterdams architectenbureau met een rijke historie, die teruggaat tot het Interbellum. Architecten Dirk Jan Postel, Hans Goverde en Vincent van der Meulen vormen de dragende partners, samen met managing partner Ries Meertens, die onlangs toetrad. Hoog in deze lijst vanwege de recente ingebruikname van het nieuwe stadskantoor in het hart van Utrecht. De eerste reacties van gebruikers en publiek zijn lovend.

3 (-) **Dam en Partners**

Amsterdam **50.000 m²**
www.damenpartners.nl



VOORMALIGE ABN AMRO-KANTOREN VIJZELSTRAAT

Het architectenbureau van vader Cees en zoon Diederik Dam kwam behalve vorig seizoen al vaker terug in deze lijst. Dit jaar met twee grote herontwikkelingsprojecten van kantoorcomplexen in Amsterdam. Het eerste project behelst de renovatie van de Vijf Keizers, een serie van vijf grote grachtenpanden aan de Keizersgracht. Het andere project is de herontwikkeling van de voormalige ABN Amro-kantoren aan de Vijzelstraat.

4 (8) Mies Architectuur

Ede **46.700 m²**
www.miesarchitectuur.nl



BMW-MINI IN AMSTERDAM-ZUIDOOST

Reeds langer bestaand architectenbureau uit Ede, sinds enkele jaren met een nieuwe naam. Mies refereert aan moderne architectuur (Mies van der Rohe), maar hier ook aan de voornaam van de directeur, architect Michel Richter. Hij kwam met twee retailprojecten in deze lijst: een groot nieuw gebouw voor BMW-Mini in Amsterdam Zuidoost en de herontwikkeling van de gebouwen van de voormalige suikerfabriek De Zeeland in Bergen op Zoom.

5 (-) PLP Architecture

Londen **40.000 m²**
www.plparchitecture.com



THE EDGE AAN DE ZUIDAS

Dit Britse architectenbureau is opgericht door de architecten Lee Poliano, David Leventhal, Karen Cook en Ron Bakker. De laatste volgde zijn opleiding in Delft, maar vertrok 20 jaar geleden naar Londen. Ze werkten allen eerder voor het Londense kantoor van Kohn Pedersen Fox. Aan de Amsterdamse Zuidas bouwden ze het hoofdkantoor 'The Edge' van Deloitte; de uitwerking in samenwerking met hun Nederlandse partner OeverZaaijer.

6 (13) RPHS Architecten

Voorburg **31.600 m²**
www.rphs.nl



ACKERSHOF IN PIJNACKER

Onder leiding van Eric Scholman werkt RPHS Architecten aan projecten die uiteenlopen van omvangrijke stedenbouwkundige opgaven tot particuliere woningen. Het architectenbureau is langzamerhand een expert geworden in retailprojecten. Ze werkten dit jaar mee aan een vijftal nieuwe winkelcentra; van een bijdrage aan het totaal in Waddinxveen en Amsterdam tot en met het gehele ontwerp voor winkelcentra in Reeuwijk, Pijnacker en Assen.

7 (-) VFO Architects | Urban Design

Eindhoven **28.000 m²**
www.vfo-arch.nl



VUGHTSE HART

In het voorjaar van 2013 ging het bekende Brabantse Architectuurbureau Van de Ven Franken Onstenk met ruim twintig medewerkers na een kwart eeuw ter ziele. Al vrij snel kon het bureau in afgeslankte vorm worden voortgezet onder de nieuwe naam VFO Architects, zodat dit jaar een drietal commerciële projecten kon worden afgerond: een kantoor met een bedrijfshal in Eindhoven en twee kleine winkelcentra in Vught en Helmond.

8 (24) Kentie en Partners

Halfweg **23.900 m²**
www.kentie-partners.nl



WAAGBLOK, LEIDEN

Kentie en Partners is als architectenbureau gespecialiseerd in restauraties en renovaties van monumentale gebouwen. Ze namen al vele belangrijke panden onder handen, zoals het Scheepvaarthuis in Amsterdam, het Kurhaus in Scheveningen en de Passage in Den Haag. Dit jaar werd een groot winkelproject in het centrum van Leiden opgeleverd. Het betreft de renovatie van het Waagblok met warenhuis V&D als voornaamste gebruiker.

9 (5) Soeters Van Eldonk Architecten

Amsterdam **21.500 m²**
www.soetersvaneldonk.nl



C&A-PAND IN ZAANDAM

Het bureau van architecten Sjoerd Soeters en Jos van Eldonk komt vrijwel elk jaar terug in deze lijst, mede dankzij omvangrijke centrumprojecten met woningen boven winkels. Zoals in grote steden als Nijmegen, Zaandam en Amsterdam, maar ook in vele kleinere gemeenten. Dit jaar werden winkelprojecten in Waddinxveen, een grote renovatie van het gebouw voor C&A in Zaandam en het winkelcentrum Plein 44 in Nijmegen opgeleverd.

10 (-) Mecanoo

Delft **19.000 m²**
www.mecanoo.nl



RABOBANK IN SITTARD-GELEEN

Mecanoo, met architect Francine Houben als oprichter en creatief directeur, werd tot vorig jaar mede geleid door vier partners. In 2013 trad architect Dick van Gameren toe als vijfde partner, naast zijn werk als hoogleraar aan de TU Delft. Dit jaar werden door Mecanoo twee commerciële projecten opgeleverd: de Piet Hein Buildings in Amsterdam, mede naar ontwerp van Van Gameren, en de Rabobank in Sittard-Geleen van de hand van Houben.

11 (-) Denc (Design Engineering Construction)

Bussum, Den Haag, Oisterwijk **16.500 m²**
www.denc.nl



DISTRIBUTIECENTRUM VOOR BORGHESE LOGISTICS

Architect Paul Berger werd bekend via ontwikkelaar Takenaka. Toen zij zich terugtrokken, zette hij de filosofie – integrale verantwoording voor resultaat en proces – voort met Denc, dat ook alweer tien jaar bestaat. In de lijst met een distributiecentrum in Amsterdam Westpoort voor Borghese Logistics.

12 (-) Van Moort en Partners Architecten

Amstelveen **16.000 m²**
www.vanmoortarchitecten.nl



XENOS-DISTRIBUTIECENTRUM IN WAALWIJK

Amstelveens architectenbureau waarvan we nog geen werk kenden, tot we ontdekten dat ze al enige tijd geleden een prominent renovatieproject hebben gerealiseerd: de voormalige Renaultgarage met restaurant Dauphine in Amsterdam. Nu met een uitgebreid distributiecentrum in Waalwijk.

13 (-) Dok Architecten

Amsterdam **15.000 m²**
www.dokarchitecten.nl



STADSKWARTIER NIEUWEGEIN

Na vertrek van hun jonge partners leiden architecten Herman Zeinstra en Liesbeth van der Pol zelf weer hun Amsterdamse bureau Dok Architecten. Van der Pols handschrift is meestal expressief, de laatste jaren met subtiel gedetailleerde, slanke betonelementen, zoals in het centrum van Nieuwegein.

13 (-) MVRDV

Rotterdam **15.000 m²**
www.mvrdv.nl



MARKTHAL IN ROTTERDAM

De drie oprichters en naamgevers van MVRDV (Winy Maas, Jacob van Rijs en Nathalie de Vries) werden in de nu ruim twintig jaar van hun bestaan wereldberoemd met hun vernieuwende architectuurconcepten. De unieke Rotterdamse Markthal voegt opnieuw een pareltje toe aan dat rijke oeuvre.

15 (20) Architectenbureau Paul de Ruiter

Amsterdam **14.000 m²**
www.paulderuiter.nl



AVERY DENNISON IN OEGSTGEEST

Als een van de weinige architectenbureaus had Paul de Ruiter geen last van de crisis. Hij werd in 2014 wederom veel gevraagd vanwege zijn diepgaande duurzame aanpak, en dat nog gecombineerd met een glasheldere signatuur. Hier opgenomen met het nieuwe pand voor Avery Dennison in Oegstgeest.

16 (-) Max van Aerschot Architect

Haarlem **13.000 m²**
www.vanaerschot.nl



RENOVATIE VAN HET POSTKANTOOR IN HAARLEM

Van Aerschot was jarenlang de zeer gewaardeerde stadsarchitect van Haarlem, de gemeente waar hij is gevestigd, die hij dus goed kent en waar hij zijn meeste werk heeft gerealiseerd. Nu renoveerde hij het voormalige postkantoor en vormde hij het om tot een modern geoutilleerd kantoorpand.

16 (-) Greig & Stephenson

Londen **13.000 m²**
www.gands.co.uk



THE BASE OP SCHIPHOL

Dit Britse architectenbureau heeft ruime ervaring in het ontwerpen van winkelgebouwen en werd vanwege hun expertise vaker gevraagd om in ons land te acteren. Na het CityPlaza Nieuwegein en het Rotterdamse Zuidplein realiseerden ze nu de ombouw van kantorencomplex The Base op Schiphol.

16 (-) Hans van Heeswijk Architecten

Amsterdam **13.000 m²**
www.heeswijk.nl



PIET HEIN BUILDINGS IN AMSTERDAM

Hans van Heeswijk vestigde zijn naam met moderne ingrepen in belangrijke historische gebouwen, zoals de Hermitage in de hoofdstad en de spectaculaire uitbreiding en renovatie van het Haagse Mauritshuis. Hij staat in de lijst vanwege de oplevering van de Piet Hein Buildings in Amsterdam.

16 (-) Vocus Architecten

Amsterdam **13.000 m²**
www.vocus.nl



DE MAERKIES IN DEN HAAG

Het bescheiden en nog relatief onbekende architectenbureau Vocus, onder leiding van Bob Custers, werd geprezen met de FGH Vastgoedprijs 2014 voor gebouw De Markies in Den Haag. Het ontwerp probeert een beeldende overeenkomst te vinden met historische winkelpanden in Parijs en Londen.

20 (-) JHK Architecten

Utrecht **12.000 m²**
www.jhk.nl



KANTOOR DURA VERMEER IN ROTTERDAM

Onder leiding van architecten Chris de Jonge en Titia Luiten werken meer dan 25 mensen samen aan vooral utilitaire projecten. Ze werden onder meer bekend met hun kantoorgebouw op pootjes voor Unilever in Rotterdam. Dit jaar opgenomen met een gebouw voor het Businesspark Rotterdam Airport.

21 (-) 01-10 Architecten

Rotterdam **11.500 m²**
www.eentien.nl



NIEUW CENTRUM WADDINXVEEN

In het hart van Waddinxveen is onder supervisie van Jos van Eldonk door enkele architectenbureaus samengewerkt aan de winkel- en woongebouwen. Onder leiding van Nico Brouwer (het bureau heette vroeger Brouwer Stekete) realiseerden ze een belangrijk deel van het bovengenoemde winkelcentrum.

22 (-) Bernard Tschumi Architects

New York, Parijs **10.500 m²**
www.tschumi.com



NIEUWE PASSAGE IN DEN HAAG

De Franse architect Bernard Tschumi werd wereldberoemd door het winnen van de competitie voor de paviljoens in het Parc de la Vilette in Parijs. In Den Haag werd zijn winkelcentrum de Nieuwe Passage dit jaar opgeleverd. De architectuur van het project riep sterk wisselende reacties op.

23 (-) Palazzo Architectuur & Stedenbouw

Duiven, Holten **10.400 m²**
www.palazzogroep.nl



MEDIAMARKT DUIVEN

De introductie op hun website beschrijft de Palazzo Groep als een onafhankelijk bureau op het gebied van architectuur, stedenbouw en bouwmanagement. Hier opgenomen vanwege het ontwerp van enkele winkelgebouwen voor Mediamarkt, met projecten in Duiven en Doetinchem.

24 (-) William McDonough + Partners

Charlottesville, San Fransisco **8150 m²**
www.mcdonoughpartners.com



KANTOOR VOOR BLUE ENERGY IN HOOFDDORP

De Amerikaanse architect McDonough bedacht samen met wetenschapper Michael Braungart al meer dan 10 jaar geleden de 'cradle-to-cradle' filosofie, waarin elk bouwproduct of -materiaal na gebruik elders weer opnieuw kan worden ingezet. In de lijst met het kantoor voor Blue Energy in Hoofddorp.

25 (-) N Architecten

Maastricht **7500 m²**
www.n-architecten.nl



WINKELCENTRUM DE LEIM IN MAASTRICHT

N Architecten is een bescheiden architectenbureau dat nu vijftien jaar bestaat en werd opgericht door architect Peter Claassens. In de afgelopen jaren werkten ze onder meer aan de uitbreiding en herinrichting plus een nieuw paviljoen voor winkelcentrum De Leim in de wijk Heer in Maastricht.

VERANTWOORDING

Bij de samenstelling van deze Top-25 is gebruik gemaakt van de projectlijsten die PropertyNL Research opstelde in het kader van de Top Ontwikkelaars. Door nader onderzoek en/of rechtstreekse informatie van de opdrachtgevers is aan de projecten de naam van het ontwerpende architectenbureau toegevoegd. In de uiteindelijke lijst is het brutovloeroppervlak (bvo) van de in 2014 opgeleverde kantoor- en winkelprojecten per architectenbureau getotaliseerd.