



# Economische Berichten

■ nr. 28 ■ 16 maart 2015

## Brussel, stad van tegenstellingen

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onderging de voorbije twintig jaar een opvallende metamorfose. De hoofdstad veranderde zowel van sociaaldemografisch uitzicht als op het vlak van economische activiteit. De transformatie maakte van Brussel een 'kleine wereldstad' met een zeer multiculturele bevolking, het kloppend hart van de Europese Unie en een thuishaven van veel andere internationale instellingen. Economisch gezien is Brussel en de omliggende rand meer dan ooit een motor van de Belgische economie en bron van welvaart, met een sterk uitgebouwde diensteneconomie, een behoorlijke ondernemersdynamiek en veel beoefenaars van vrije beroepen. De stad telt evenwel ook belangrijke maatschappelijke uitdagingen, waaronder hoge armoede en werkloosheid, een mobiliteitsinfarct en een nijpend tekort aan betaalbare woningen. De demografische boom vergrootte bovendien de ruimtelijke opdeling van de stad, met grote sociaaleconomische verschillen tussen haar 19 gemeenten.

### Van stadsvlucht tot bevolkingsexplosie

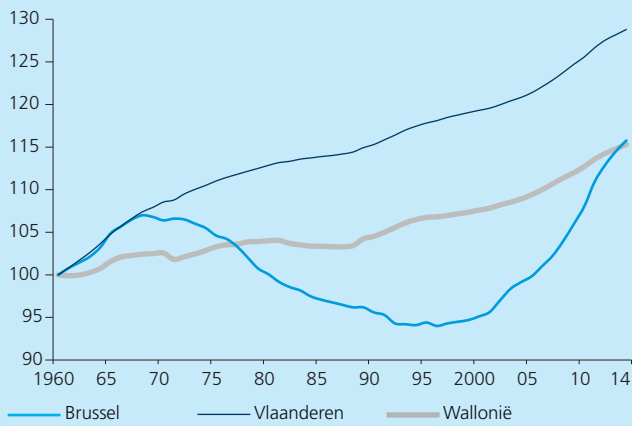
De demografische ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest was in de naoorlogse periode zeer markant. Vanaf het midden van de jaren 60 sloeg de bevolkingsgroei om in stadsvlucht als gevolg van de transformatie van Brussel van industriële naar dienstestad. Dat ging gepaard met verplaatsing van de industrie naar de rand rond Brussel en met grote kantoorprojecten en onteigeningen voor grote infrastructuurwerken binnen de stad. Vooral bemiddelde gezinnen trokken naar de rand. Door de algemene welvaartsstijging kwamen een auto en huis met tuin binnen de financiële mogelijkheden van een groot aantal gezinnen. Het wegennet werd in die periode verder uitgebouwd, zodat een suburbane residentiële ligging niet langer problematisch was voor verplaatsingen naar de werkplaats in de stad.

Vanaf het midden van de jaren 90 groeide de Brusselse bevolking echter weer aan (grafiek 1). De eerste jaren was de stijging bescheiden, maar vanaf de jaren 2000 versnelde zij tot een piek van 30.000 extra inwoners in 2011. Tussen 1994 en 2014 kwamen er bijna 220.000 Brusselaars bij, een toename met

liefst 23%. De belangrijkste reden van de groei was de externe migratie (d.i. instroom vanuit het buitenland). Via de verjonging van de bevolking en hoge vruchtbaarheid bij allochtone gezinnen dreef dat ook de natuurlijke aangroei op (d.w.z. meer geboortes dan sterftes). Het interne migratiesaldo (d.i. het saldo van verhuisbewegingen van Belgen tussen de gewesten) bleef negatief: tot op vandaag verlaten meer Belgen Brussel dan er het gewest binnenkomen, onder meer vanwege de hoge woningprijzen. Toch is er de jongste jaren op dat vlak geleidelijk een kentering en zoeken vooral bemiddelde jonge Belgische gezinnen opnieuw de stad als woonplaats op (zie verder).

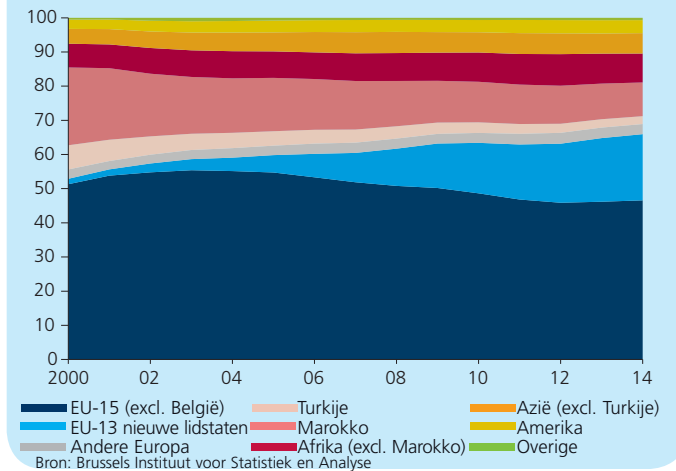
Een eerste verklaring voor de toegenomen externe migratie is het groter aantal asielzoekers dat om politieke redenen hun land ontvluchtten. Ondanks de grote aandacht die media doorgaans aan deze asielmigratie besteden, is zij numeriek ondergeschikt aan de economische migratie die vooral na 2000 op gang kwam. Die was gekoppeld aan de toenemende internationale rol van Brussel, onder meer door de uitbreiding van de Europese Unie. Sinds het midden van de jaren 2000 nam daardoor vooral het aantal inkomende migranten uit de landen

Grafiek 1 - Bevolkingsevolutie  
(1960 = 100)



Bron: Federaal Planbureau

Grafiek 2 - Niet-Belgen in Brussel volgens land van oorsprong  
(in %)



Bron: Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse

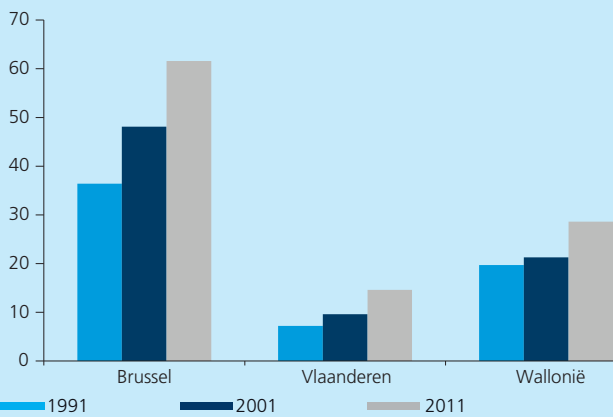
in Centraal- en Oost-Europa sterk toe (grafiek 2).

De migratiegolf beïnvloedde ook de samenstelling en leeftijdsstructuur van de Brusselse bevolking. Door de talrijke nationaliteitswijzigingen en doordat hierdoor ook meer kinderen als Belg werden geboren, nam het aandeel inwoners met Belgische nationaliteit nog tot 2004 toe. Sindsdien nam het aantal naturalisaties af, wat samen met de aanhoudende immigratie het aandeel inwoners zonder Belgische nationaliteit deed oplopen van 28% in 2004 tot bijna 34% in 2014. De huidige nationaliteit geeft evenwel een slecht beeld van de diversiteit in afkomst van de Brusselse bevolking. Gaan we uit van de nationaliteit bij de geboorte en voegen we daar de kinderen aan toe die geboren zijn als Belg uit ouders die migreerden, dan gaat het om bijna twee derde van de Brusselse bevolking, tegenover ruim een derde bij het begin van de jaren 90 (grafiek 3). Marokkanen en Turken maken daarvan het grootste deel uit.

De immigratie zorgde ook voor een snelle verjonging van de Brusselse bevolking, terwijl die van België als geheel sinds het einde van de jaren 80 verouderd. Zo daalde de gemiddelde leeftijd van de Brusselaars tussen 1990 en 2014 van 39,4 naar 37,4 jaar, terwijl die van alle Belgen steeg van 38,3 naar 41,2 jaar. De verhouding tussen het aantal ouderen (65-plussers) en kinderen (0- tot 14-jarigen) nam in Brussel in die periode af van 100% naar 68%, in België steeg zij van 83% naar 105%. Brussel evolueerde daarmee op erg korte tijd van oudste tot jongste Belgische gewest.

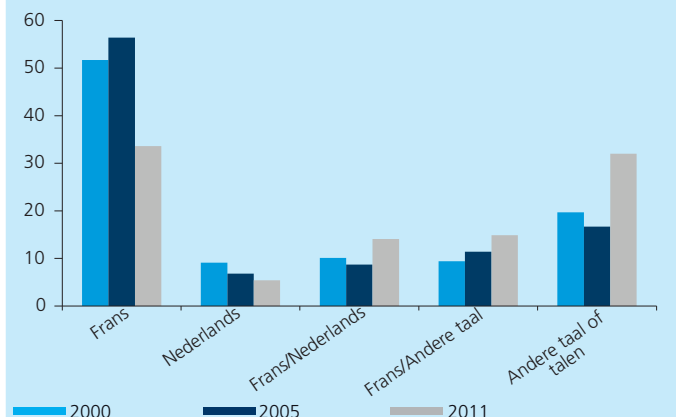
De toenemende diversiteit naar land van oorsprong bracht ten slotte ook meer diversiteit qua culturele achtergrond en taalgebruik. Bijna negen op tien inwoners van Brussel is het Frans machtig. Toch is die taal bij minder dan twee op drie één van de thuistalen (grafiek 4). Voor slechts een derde is het de enige thuistaal. Bijna een op drie Brusselaars spreekt thuis uitsluitend een andere taal dan het Frans of Nederlands. Slechts 5%

Grafiek 3 - Inwoners van vreemde herkomst  
(in % (\*)



(\*) Inwoners die vreemde huidige nationaliteit of vreemde nationaliteit bij de geboorte hebben, en personen waarvan minstens één van de ouders een vreemde nationaliteit bij de geboorte heeft  
Bron: BRIO

Grafiek 4 - Thuistaal van de Brusselaars  
(in % totale bevolking)



Bron: BRIO-taalbarometer

spreekt thuis uitsluitend Nederlands. Inzake talenkennis van de Brusselaars heeft Engels het Nederlands verdrongen als meest gekende taal, na het Frans.

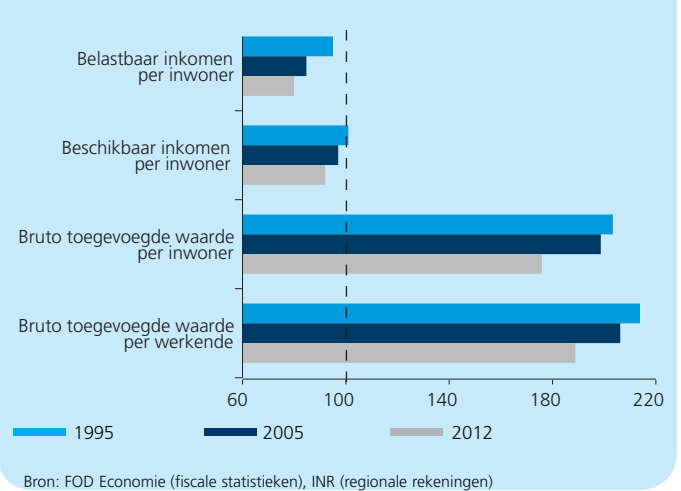
### Rijk Brussel, arme Brusselaars ?

De bevolkingsdynamiek had een belangrijke impact op de gemiddelde levensstandaard in de stad. Op het einde van de jaren 80 lag het beschikbaar inkomen van de Brusselaars per inwoner nog 5% boven het Belgische gemiddelde. Brussel stond daarmee aan de kop van de rangschikking van de gewesten. Sindsdien daalde het beschikbaar inkomen er relatief tot 8% onder het Belgische gemiddelde in 2012. Vóór belasting en herverdeling via de sociale zekerheid lag het Brussels inkomen per inwoner toen zelfs 20% lager dan het nationale gemiddelde. De bruto toegevoegde waarde generaliseerd in het Hoofdstedelijk Gewest ligt in verhouding tot het aantal inwoners nochtans bijna twee keer hoger dan in de rest van het land (grafiek 5). De gemiddelde groei van de reële toegevoegde waarde was sinds 2000 in Brussel bovendien nagenoeg gelijk aan die in heel België, na een gemiddeld lagere groei in de periode 1960-2000.

Deze dichotomie tussen groei van inkomen en toegevoegde waarde wordt verklaard door de pendelarbeid in Brussel. De voorbije decennia situeerde de Brusselse banengroei zich vooral in de dienstensectoren die een zeker kennisniveau vereisen. Ruim de helft van die banen wordt ingevuld door veelal hoger-opgeleide pendelaars. Daartegenover staat een hoge lokale concentratie van niet-gekwalificeerde arbeidskrachten, veelal van allochtone origine, die moeilijk aan een baan geraken. De groei van de werkende bevolking in het Hoofdstedelijk Gewest was sinds het midden van de jaren 90 wel sterker dan die van de plaatselijke werkgelegenheid,

**De demografische boom had een belangrijke impact op de gemiddelde levensstandaard in de stad**

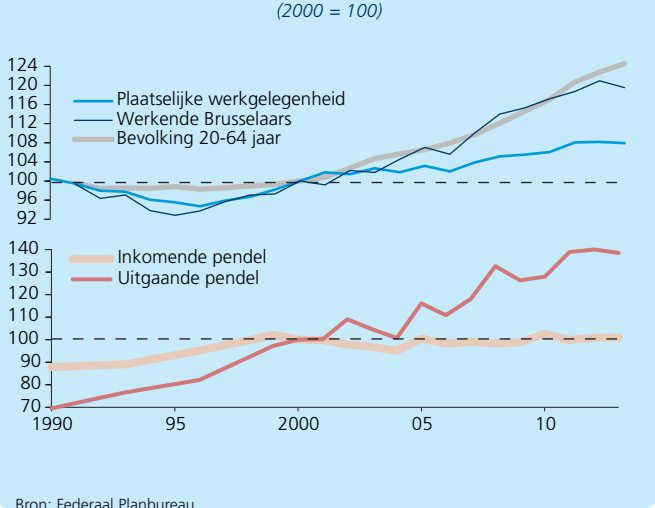
Grafiek 5 - Relatief inkomen en toegevoegde waarde in Brussel (België = 100)



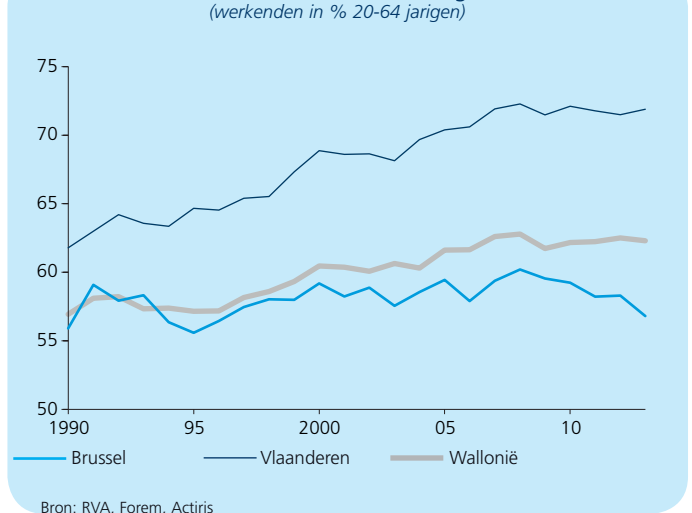
maar zij ging gepaard met een eveneens sterke aanwas van de bevolking op beroepsactieve leeftijd (grafiek 6). Hierdoor bleef de werkzaamheidsgraad nagenoeg ter plaatse trappelen en nam die de voorbij jaren zelfs beduidend af, in tegenstelling tot de trend in de rest van België (grafiek 7). Daardoor zette ook de stijgende trend van de Brusselse werkloosheidsgraad zich door, terwijl die elders in België daalde. Vooral de jongerenwerkloosheid ligt in Brussel bijzonder hoog: in 2013 zaten vier op tien Brusselse jongeren tussen 15 en 24 jaar zonder baan, tegenover een op vier in 1990.

Een rechtstreeks gevolg van de geringe werkzaamheid is toenemende armoede en uitkeringsafhankelijkheid. Ongeveer een derde van de Brusselaars moet rondkomen met een beschikbaar inkomen dat lager ligt dan 60% van het mediaaninkomen in het

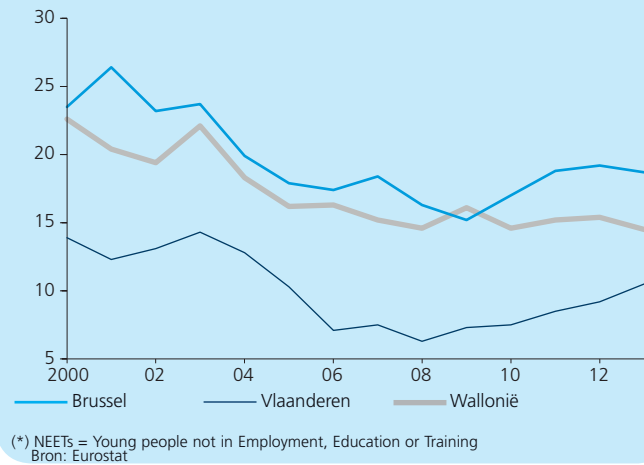
Grafiek 6 - Demografie en arbeidsmarkt in Brussel (2000 = 100)



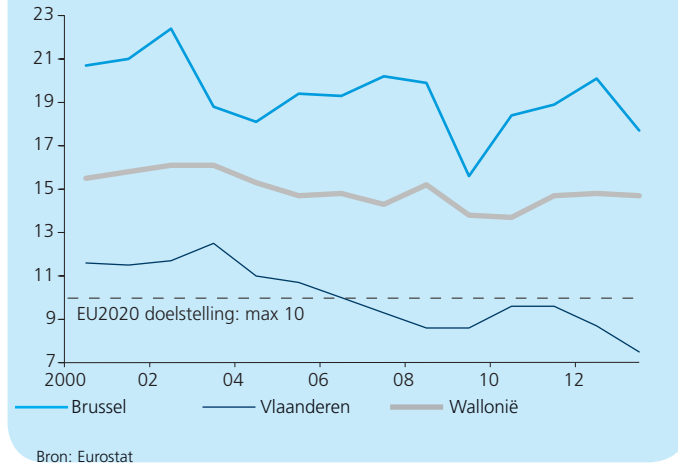
Grafiek 7 - Werkzaamheidsgraad (werkenden in % 20-64 jarigen)



**Grafiek 8 - Jongeren noch in opleiding noch werkend**  
(NEETs, in % 15-24 jarigen) (\*)



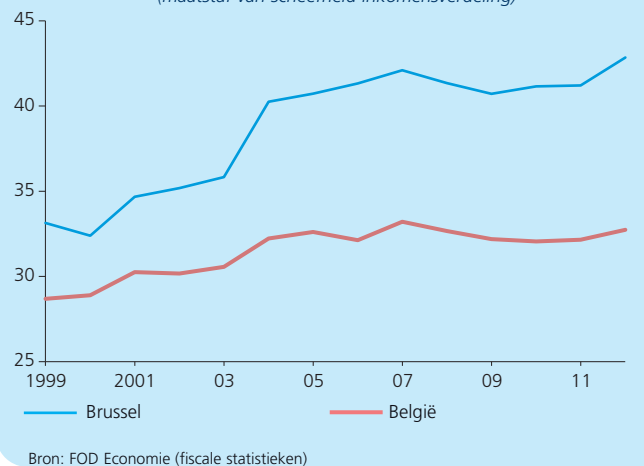
**Grafiek 9 - Vervroegde schoolverlaters**  
(in %)



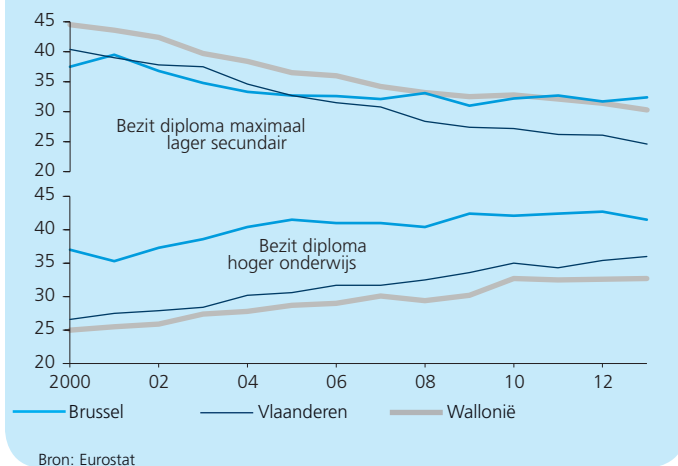
gewest. Bij het begin van de jaren 2000 was dat maar een vijfde. Wellicht is het cijfer nog een onderschatting, aangezien heel wat verborgen armen (daklozen en mensen zonder wettig verblijf) er niet in tot uiting komen. Naar schatting verblijven er in België zo'n 100.000 illegalen, waarvan het grootste deel in Brussel. De voorbije jaren deden steeds meer Brusselaars een beroep op het leefloon. In 2013 lag het aantal leefloontrekkers 114% hoger dan in 1999. In Wallonië was dat 24% hoger, in Vlaanderen 7% lager. Het Brussels aandeel in het aantal leefloontrekkers in België bedraagt nu 29,2%, vergeleken met een bevolkingsaandeel van 10,4%. Dat gaat gepaard met grote kansarmoede onder Brusselse kinderen. Zowat een kwart van hen groeit op in een gezin waar geen van beide ouders over een arbeidsinkomen beschikt. Jongeren die in arme gezinnen leven, lopen een groter risico om een moeilijke schooltijd te doorlopen en geen diploma te halen en ondervinden meer problemen om een baan te vinden, wat op zijn beurt de armoede versterkt (grafieken 8 en 9).

Een andere uiting hiervan is de sterk gestegen inkomensongelijkheid in Brussel. Sinds het einde van de jaren 90 nam het verschil tussen het gemiddeld en mediaan inkomen – een maatstaf van scheefheid van de inkomensverdeling – sterk toe (grafiek 10). Tegenover de relatief arme inkomende migranten staat een eveneens grote groep welstellende Brusselaars. Voor wat de niet-Belgen daaronder betreft, gaat het in sterke mate om inwoners die in Brussel verblijven omwille van hun baan of functie bij Europese en andere internationale instellingen. De grafiek onderschat nog de ongelijkheid omdat hij is gebaseerd op belastingstatistieken, die geen informatie verstrekken over de inkomsten van het personeel van internationale instellingen. De grote ongelijkheid blijkt ook uit de meting van het aanwezige 'menselijk kapitaal': de stad onderscheidt zich in vergelijking met de rest van België door een oververtegenwoordiging van zowel laag- als hooggeschoolden (grafiek 11).

**Grafiek 10 - Procentueel verschil tussen gemiddeld en mediaan belastbaar inkomen**  
(maatstaf van scheefheid inkomensverdeling)



**Grafiek 11 - Opleidingsniveau**  
(in % van leeftijdsgroep 25-64)



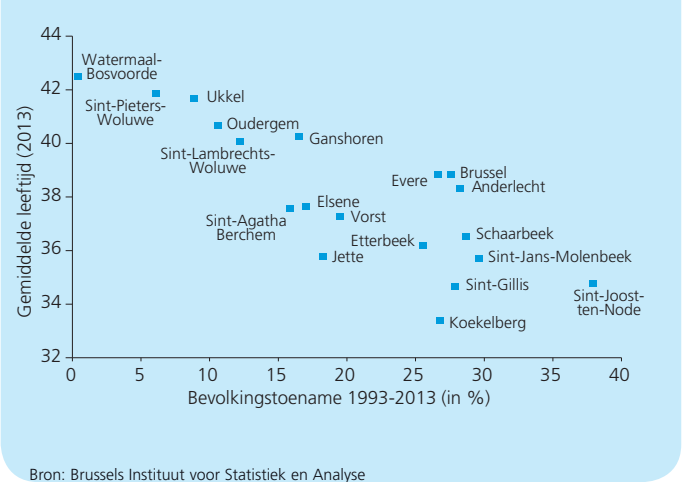
## Ruimtelijk verdeelde stad

Ook ruimtelijk zijn er grote verschillen tussen de 19 gemeenten van het gewest. Concreet is er een dualisering tussen het noordwesten, de zogenoemde 'arme sikkel', en het zuidoosten van Brussel. Die ruimtelijke tweedeling bestond al van bij de prilste ontwikkeling van de stad in de middeleeuwen. In de laaggelegen Zennevallei ontwikkelden zich toen de ambachten, terwijl de adel en hogere clerus zich vestigden rond het hertogelijk paleis op de oostelijke valleihelling. De tweedeling accentueerde zich tijdens de industriële revolutie in de negentiende eeuw: langs het kanaal ten westen van Brussel-centrum bevonden zich de woonbuurten voor de arbeiders dichtbij de fabrieken en in het oosten en zuiden de suburbane gebieden voor de burgerij. Vanaf de jaren 60 trof de stadsvlucht vooral het minder welvende deel van de stad. Dat versterkte niet alleen de 'west-oost'-opdeling van Brussel, maar voegde er een 'centrum-periferie'-tegenstelling aan toe.

Meer recentelijk heeft de immigratiegolf deze ruimtelijke dualisering verder versterkt. Eurocraten, expats, diplomaten,... die de hoofdstad binnenkwamen in het zog van de toenemende aanwezigheid van internationale instellingen vestigden zich in het zuidoosten. Minder bemiddelde migranten kwamen daarentegen vooral in de negentiende-eeuwse arbeidersbuurten terecht, die intussen door de meer-bemiddelde Belgische bevolking zijn verlaten. Deze toenemende dualisering was ten dele een zichzelf versterkend proces, gedreven door etnische clustering, een hoog aantal geboortes bij de relatief jonge allochtone bevolking en de werking van de woningmarkt (zie verder).

De ruimtelijke tegenstelling vertaalt zich in grote demografische en sociaaleconomische verschillen tussen de gemeenten. Op demografisch vlak omsluit de stad vandaag zowel de jongste gemeente van België (Sint-Joost-ten-Node) als enkele van de oudste gemeenten van het land (Ukkel, Sint-Pieters-Woluwe

Grafiek 12 - Relatie tussen bevolkingsgroei en gemiddelde leeftijd in de 19 gemeenten

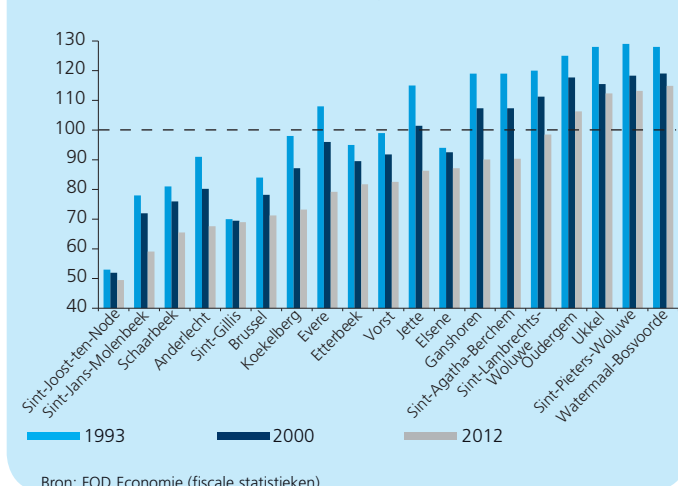


Bron: Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse

en Watermaal-Bosvoorde). Tussen beide extremen zit een verschil in gemiddelde leeftijd van bijna acht jaar. Brusselse gemeenten met een relatief sterke bevolkingstoename tellen relatief meer jongeren, minder ouderen en relatief meer inwoners die niet-Belg of van allochtone afkomst zijn (grafiek 12). Sociaaleconomisch hebben zij bovendien een relatief laag gemiddeld inkomen per inwoner en grotere uitkeringsafhankelijkheid, een meer problematische schoolsituatie van hun jongeren en hogere (jongeren-)werkloosheid.

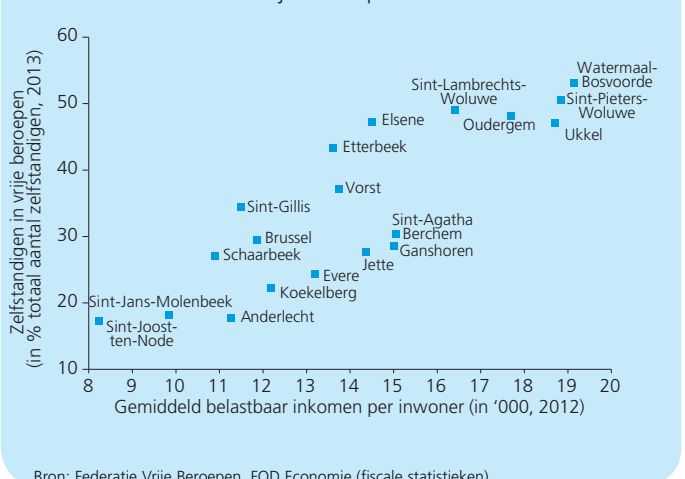
Het gemiddelde belastbaar inkomen per inwoner daalde de afgelopen decennia in alle 19 Brusselse gemeenten, ook de rijkste, tegenover het gemiddelde inkomen in België. Toch omvat de hoofdstad nog steeds vijf gemeenten (Sint-Lambrechts-Woluwe, Oudergem, Ukkel, Sint-Pieters-Woluwe, Watermaal-Bosvoorde) waar dat inkomen op of ruim boven het Belgische gemiddelde ligt (grafiek 13). Het betreft gemeenten waar de

Grafiek 13 - Gemiddeld belastbaar inkomen (per inwoner, België = 100)



Bron: FOD Economie (fiscale statistieken)

Grafiek 14 - Relatie tussen inkomen en aanwezigheid van vrije beroepen



Bron: Federatie Vrije Beroepen, FOD Economie (fiscale statistieken)

ongelijkheid, gemeten aan het verschil tussen gemiddeld en mediaan inkomen, bovendien relatief hoog is. Zij hebben een hoge concentratie van hoogopgeleiden, zowel van internationale origine (eurocraten, diplomaten,...) als Brusselaars, vaak beoefenaars van vrije beroepen (advocaten,...), die in de stad zijn blijven wonen (grafiek 14).

### Dienstenstad met internationale allures

Tot het begin van de jaren 70 was Brussel nog een relatief belangrijke industriële stad. Zij telde toen ruim 170.000 banen in de industrie (inclusief bouw en energie), meer dan Antwerpen, Gent of Luik en 24% van de toenmalige Brusselse werkgelegenheid of 12% van de industriële werkgelegenheid in België. De desindustrialisatie die daarna aanvatte, ging gepaard met de verplaatsing van activiteiten naar de (voornamelijk Vlaamse) rand rond Brussel. Vandaag blijven er nog bijna 50.000 industriële banen over. Zij vertegenwoordigen 7% van de werkgelegenheid en 10% van de toegevoegde waarde in Brussel (grafiek 15). Ruim 20.000 banen situeren zich in de verwerkende nijverheid, de rest in de bouw en energie. Vaak gaat het om ondersteunende (hoofdkantoor-)functies van industriële bedrijven, wat blijkt uit het hoge aantal banen – zowat de helft – ingenomen door bedienden. Bovendien betreft het veelal onderhouds- eerder dan echte productieactiviteiten. Audi-Vorst is nog het enige groot industrieel bedrijf op het gewestelijk grondgebied.

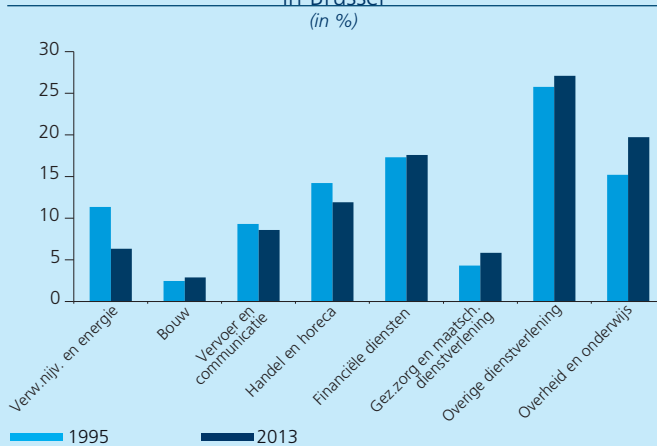
Vandaag wordt de Brusselse economie gedomineerd door diensten, met een overwicht van de overheidssector, financiële en zakelijke dienstverlening en handel en horeca. Met inbegrip van het onderwijs en door de overheid gesubsidieerde activiteiten (gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en dienstencheques) is de overheid met vier op tien banen en een

kwart van de toegevoegde waarde veruit de grootste sector. Met bijna een vijfde van de toegevoegde waarde is de financiële dienstverlening de tweede grootste. Naast traditionele bancaire diensten gaat het om specifieke Brusselse marktsegmenten, zoals internationaal financieel transactieverkeer en know-how op vlak van banktechnologie. In termen van werkgelegenheid betreft het evenwel maar goed een tiende van alle banen, iets minder dan de handel en horeca. De commerciële sector zag het aantal banen de voorbije decennia behoorlijk terugvallen. De horeca hield nog goed stand, maar de handel had erg te lijden onder een stijging van retailvoorzieningen in de periferie. Bovendien zijn heel wat handelsactiviteiten in de stad kwetsbaar door de sterke onderlinge concurrentie en, in sommige buurten, de afhankelijkheid van een lokaal weinig koopkrachtig publiek.

De overige dienstverlening bestaat uit een geheel van erg diverse diensten, waarvan de zakelijke dienstverlening en de exploitatie van en handel in onroerend goed een groot deel uit-

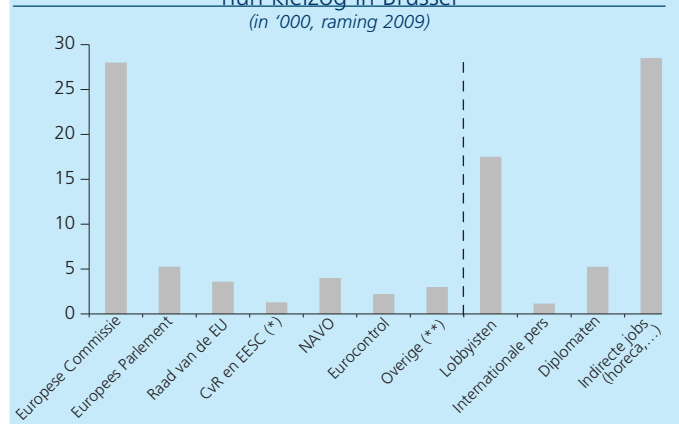
maken. Het grote belang van de zakelijke dienstverlening - zo'n achtste van de toegevoegde waarde in Brussel - is nauw verbonden met de internationale functie van de hoofdstad. De sterke aanwezigheid van EU-gerelateerde en andere internationale instellingen brengt niet alleen veel directe werkgelegenheid met zich, maar trekt in haar kielzog ook veel andere activiteiten aan, waaronder lobbying, consultancy en media. Daarnaast genereert zij belangrijke multiplicatoreffecten op commercieel en toeristisch gebied. Een illustratie daarvan is dat Brussel de tweede congresstad ter wereld is, na Singapore (1). Alles samen draagt de aanwezigheid van de internationale instellingen en hun afgeleide activiteiten voor zo'n 15% bij aan de werkgelegenheid in Brussel, d.i. zo'n 100.000 werkenden (grafiek 16). Bijna de helft daarvan wordt ingevuld door werknemers met een andere dan de Belgische nationaliteit.

Grafiek 15 - Aandeel in totale toegevoegde waarde in Brussel (in %)



Bron: INR (regionale rekeningen)

Grafiek 16 - Werkgelegenheid internationale instellingen en hun kielzog in Brussel (in '000, raming 2009)



(\*) Comité van de Regio's en het Europees Economisch en Sociaal Comité  
(\*\*) VN- & Wereldbankafdelingen, Werelddouaneorganisatie, Secretariaat-generaal Benelux,...

Bron: Verbindingsbureau Brussel-Europa

## Brussel tegenover de buurhoofdsteden

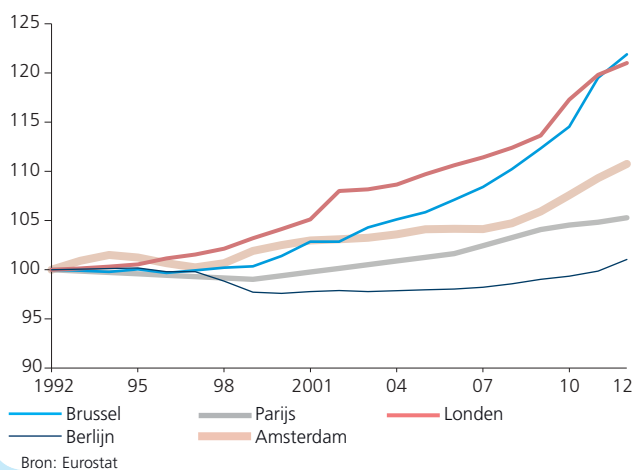
Brussel heeft een gevestigde reputatie van 'Hoofdstad van Europa', voornamelijk door de aanwezigheid van de belangrijkste Europese en andere internationale instellingen. Die aanwezigheid biedt een enorme toegevoegde waarde waarvan de meeste andere Europese steden niet of minder genieten. Zij drukt een belangrijke stempel op de economie en werkgelegenheid in de stad en oefent een internationale aantrekkingskracht uit. Brussel scoort dan ook traditioneel hoog in stedenklasseringen die de mate van globalisering of kosmopolitische uitstraling weerspiegelen. Dat is het geval voor de *Global Cities Index* en de rangschikking van het *Global and World Cities Research Network*, waar Brussel vlak na Londen en Parijs staat en andere Europese steden achter zich laat.

In andere stedenrangschikkingen is de plaats van Brussel in vergelijking met de overige Europese grootsteden afwisselend goed of slecht, afhankelijk van de dimensie die in ogenschouw

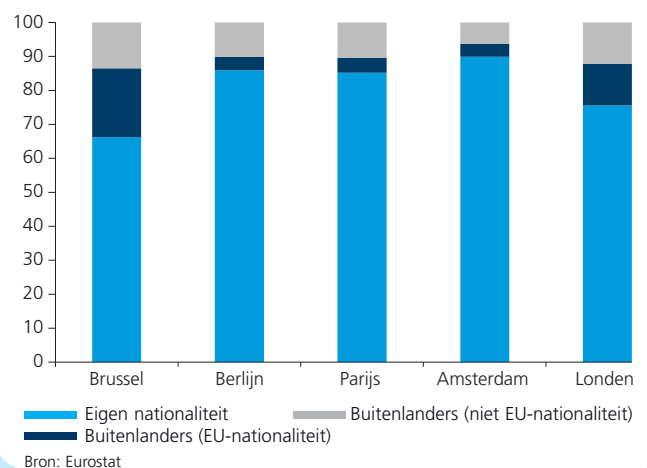
wordt genomen. Zo presteert de stad relatief slecht op het vlak van infrastructuur (*City Infrastructure Ranking*), maar relatief goed qua levensduurte (*Cost of Living City Ranking*), de gemiddelde prijs van vastgoed en het culturele aanbod. Een uiting van dat laatste is de aanwezigheid in Brussel van meer dan 85 musea, na Wenen en Boedapest de grootste concentratie aan musea in één stad.

Cijfers van Eurostat leren verder dat Brussel in vergelijking met de buurhoofdsteden (Berlijn, Parijs, Amsterdam en Londen) een relatief stevige bevolkingsgroei kende sinds het begin van de jaren 90. Enkel die van Londen was vergelijkbaar sterk (grafiek 17). Brussel heeft in vergelijking met die steden ook een hoger aantal inwoners met vreemde (vooral EU-)nationaliteit, een hogere werkloosheidsgraad en lagere verhouding werkende inwoners ten opzichte van de lokale werkgelegenheid (grafieken 18 t.e.m. 20).

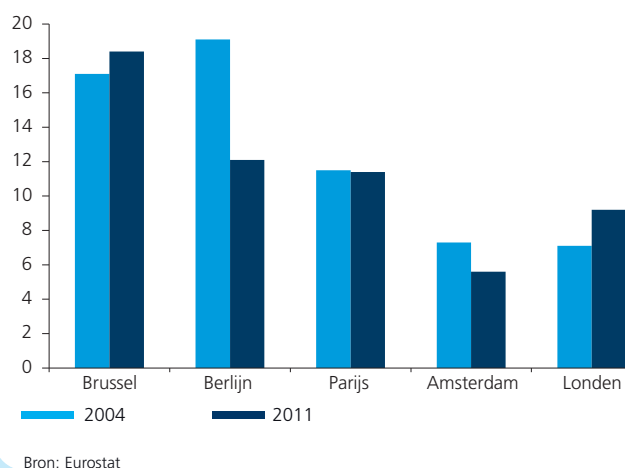
Grafiek 17 - Bevolkingsevolutie  
(1992 = 100)



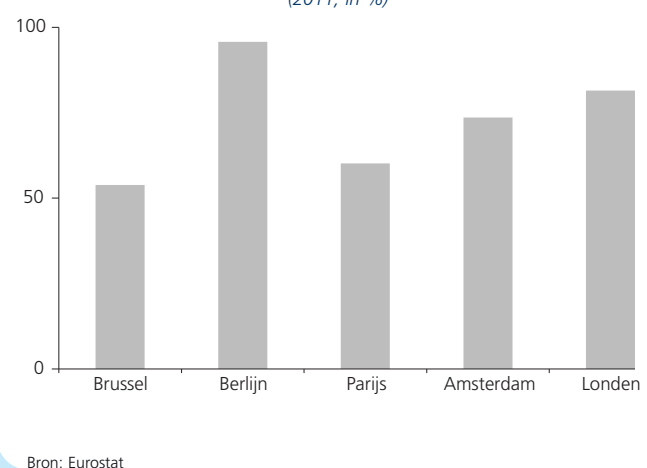
Grafiek 18 - Bevolking volgens nationaliteit  
(2012, in % totaal)



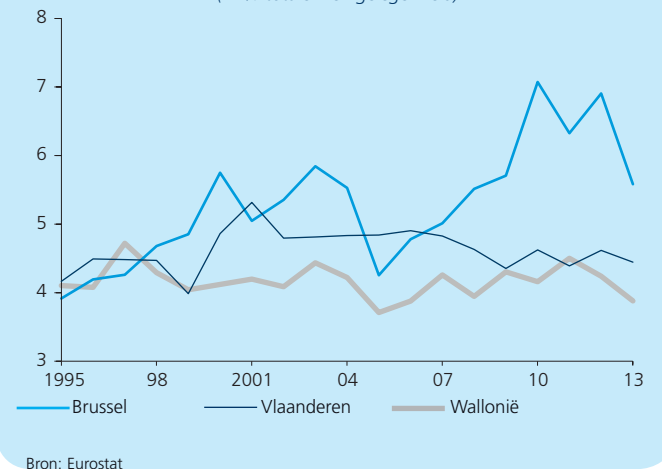
Grafiek 19 - Werkloosheidsgraad  
(in % beroepsbevolking)



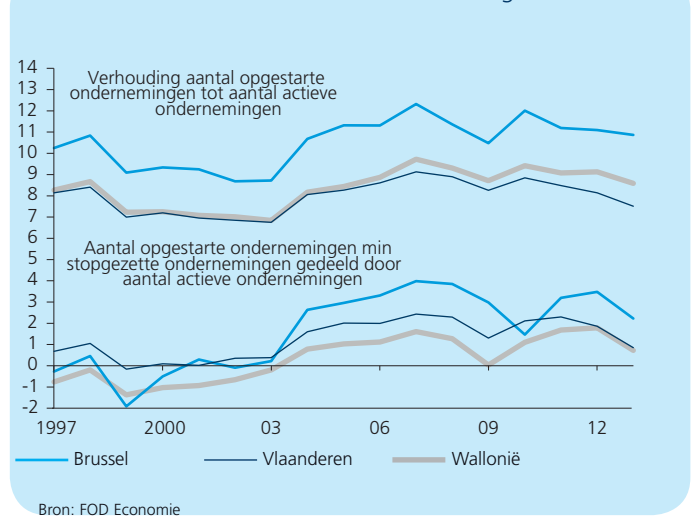
Grafiek 20 - Verhouding werkende bevolking tot lokale werkgelegenheid  
(2011, in %)



Grafiek 21 - Werkgelegenheid in hoogtechnologische en kennisintensieve sectoren  
(in % totale werkgelegenheid)



Grafiek 22 - Bruto en netto startersgraad



### Dynamisch ondernemerschap

Door de sterke aanwezigheid van overheidsinstellingen en multinationals enerzijds en het belang van handel en vrije beroepen anderzijds heeft de hoofdstad zowel relatief veel grote als heel kleine werkgevers. In 2013 had 78% van de Brusselse werkgevers minder dan 10 werknemers en 1,4% meer dan 200 werknemers, wat telkens iets hoger is dan het Belgische gemiddelde. Buitenlandse multinationale ondernemingen dragen zo'n 36% bij tot de totale werkgelegenheid. Het betreft evenwel voornamelijk regionale (hoofd)kantoren. Slechts een kleine 2% van de omzet van de grootste multinationals met hoofdkantoor in Europa, wordt aangestuurd vanuit Brussel. Een relatief groot deel van de Brusselse werkgelegenheid situeert zich in hoogtechnologische en kennisintensieve sectoren (grafiek 21).

**Brussel kenmerkt zich door een behoorlijke ondernemersdynamiek en veel beoefenaars van vrije beroepen.**

In de groep kleine ondernemingen domineert de sector van de handel en horeca. In 2012 telde de stad afgerond 7.800 handels- en 3.100 horecazaken, of bijna een derde van alle ondernemingsvestigingen in Brussel. Ook andere, niet-financiële diensten maken een groot deel van het aantal kleine vestigingen uit. Het gaat daarbij vaak om vrije beroepen, die hun activiteit in een vennootschap onderbrengen. Eind 2013 maakten beoefenaars van vrije beroepen 45% van de totale zelfstandige werkgelegenheid in Brussel uit, tegenover 39% in het begin van de jaren 2000 en 36% voor heel België. Vooral de advocatuur is sterk vertegenwoordigd met 11% van alle vrije beroepen, tegenover 6% in heel België.

Brussel kenmerkt zich ook door een behoorlijke ondernemersdynamiek. Zowel in verhouding tot de bevolking op actieve leeftijd als tot het aantal actieve ondernemingen heeft het gewest een

hogere startersgraad dan Vlaanderen en Wallonië (grafiek 22). Deze prestatie moet wel worden genuanceerd. Brussel trekt als hoofdstad immers verhoudingsgewijs veel maatschappelijke zetels van ondernemingen aan, maar de activiteit ervan vindt niet altijd in de stad zelf plaats. Bovendien weerspiegelt de hoge startersgraad ook heel wat kleine zelfstandigen die een eigen zaak beginnen omdat ze moeilijk aan een loontrekkende baan geraken. Dergelijk 'noodzaakgedreven' ondernemerschap heeft doorgaans minder overlevingskansen. Van alle in 2009 opgestarte bedrijven in Brussel was vijf jaar later nog 67,6% actief, vergeleken met 70,1% in heel België. Per saldo lag de netto-startersgraad (oprichtingen min stopzettingen) het voorbije decennium in Brussel niettemin nog altijd hoger dan in de beide andere gewesten.

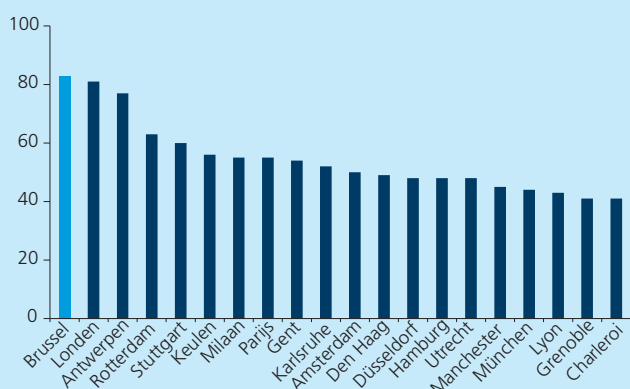
### Mobiliteitsinfarct

De sterke bevolkingsgroei in Brussel en omliggende gemeenten, de rol van de stad als tewerkstellingspool, evenals het toenemend aantal studenten, culturele evenementen,... zorgen voor een verhoogde druk op de mobiliteit in en om de hoofdstad. Daardoor is Brussel vandaag de meest gecongesteerde stad in Europa. Het jaarlijks aantal verspilde uren in files in en rond Brussel ligt zowat de helft hoger dan gemiddeld in andere Europese grootsteden (grafiek 23). De filezwaarte op het hoofdwegennet in de Brusselse regio blijkt de laatste jaren bovendien sterk toe te nemen (grafiek 24). Dat is wel geen exclusief Brussels verschijnsel, maar doet zich ook, zij het in wat minder mate, voor in andere Belgische steden als Antwerpen en Gent.

Het Brussels fileprobleem wordt vaak in verband gebracht

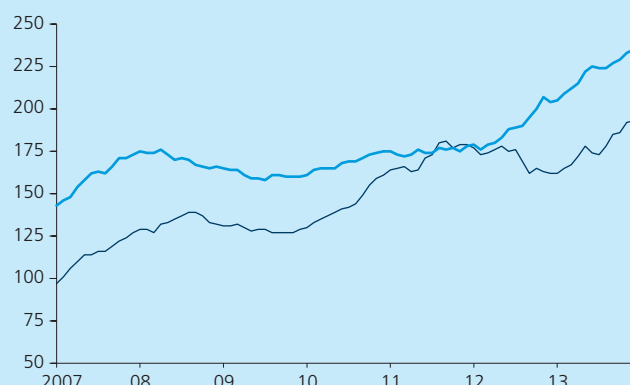


Grafiek 23 - Verspilde uren in files  
(per jaar, 2013)



Bron: Inrix

Grafiek 24 - Filezwaarte op het hoofdwegenet  
(in km uren per dag, voortschrijdend jaargemiddelde)



Bron: Verkeerscentrum Vlaanderen

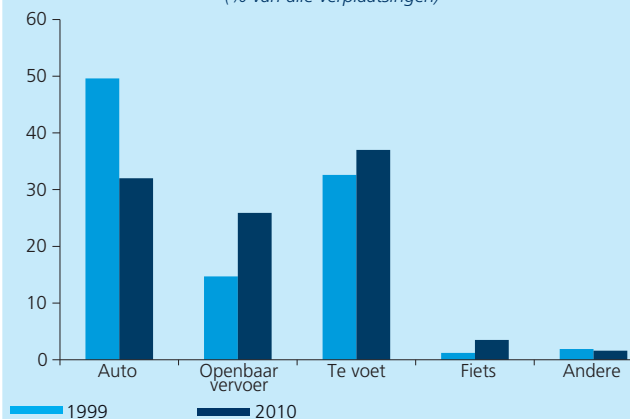
met dagelijkse woon-werkverplaatsingen. Die pendel met betrekking tot Brussel dateert al van de naoorlogse jaren. Het wegennet werd toen sterk uitgebouwd, zodat een suburbane residentiële ligging niet langer problematisch was voor verplaatsingen naar het werk in Brussel. Vandaag bedraagt het aantal inkomende pendelaars dagelijks zo'n 360.000. Dat aantal bleef het voorbije anderhalve decennium vrij stabiel. De omgekeerde, uitgaande pendel is beperkter - zo'n 69.000 personen - maar verdubbelde wel sinds het begin van de jaren 90 (grafiek 6). Vooral de luchthavenregio trekt heel wat Brusselse pendelaars aan. Hoewel het belang tegenover het openbaar vervoer afneemt, neemt de auto toch nog twee derde van alle verplaatsingen naar en uit Brussel voor zijn rekening. Los van de toegenomen uitgaande pendel hebben de files ook te maken met meer doorgaand vrachtverkeer langs de ring en een groter aantal verplaatsingen om andere dan beroepsredenen in het kielzog van de forse Brusselse bevolkingsgroei.

Twee derde van alle verplaatsingen met betrekking tot Brussel gebeuren binnen het gewest. Ook voor deze interne verplaatsingen blijft het autogebruik met een op drie verplaatsingen belangrijk (grafiek 25), mede mogelijk gemaakt door het grote aantal private parkeerplaatsen in de stad. Dat aantal plaatsen nam de voorbije tien jaar bijna even sterk toe als de bevolking. Toch verdrongen verplaatsingen te voet de auto in de jaren 2000 als belangrijkste vervoerswijze binnen de stad. Het openbaar vervoer won het meest aandeel en ook het fietsgebruik, hoewel nog beperkt, verdubbelde, onder meer dankzij het aanbod van gedeelde fietsen ('Villo'). Dat de auto niet langer overheerst, heeft te maken met het mobiliteitsbeleid en de verbetering van alternatieven, maar evenzeer met de daling van het autobezit door de verjonging en verarming van de Brusselse bevolking. Toch heeft nog 65% van de Brusselse gezinnen een auto, wat de helft hoger is dan in de meeste andere Europese hoofdsteden.

## Huisvestingskrapte

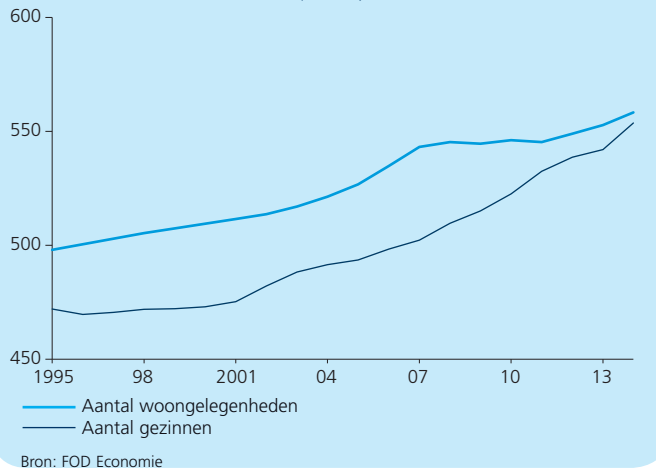
De demografische boom stelt Brussel niet alleen voor uitdagingen inzake tewerkstelling en mobiliteit, maar evenzo op het vlak van huisvesting. Tussen 1995 en 2014 steeg het aantal gezinnen in het gewest met 17,3%, het aantal woongelegenheden daarentegen met slechts 12,1% (grafiek 26). Door de toegenomen krapte kende Brussel vooral sinds 2005 een sterkere prijsstijging. Voor woonhuizen en villa's was de prijsstijging sinds 1995 sterker dan in Vlaanderen en Wallonië. De appartementsprijzen liepen in de drie gewesten gelijker op (grafiek 27). Een belangrijke reden voor de sterke prijsstijging van woningen is de grote woningvraag vanwege internationale werknemers in Brussel (eurocraten, expats,...). Bijna twee op drie van hen woont effectief in de stad en niet zelden gaan zij over tot aankoop. Hun vraag betreft voornamelijk het duurdere segment van de villa's, maar heeft indirect ook gevolgen voor de goedkopere woningen. Naarmate de betere wijken geleide-

Grafiek 25 - Hoofdvervoerswijze binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
(% van alle verplaatsingen)

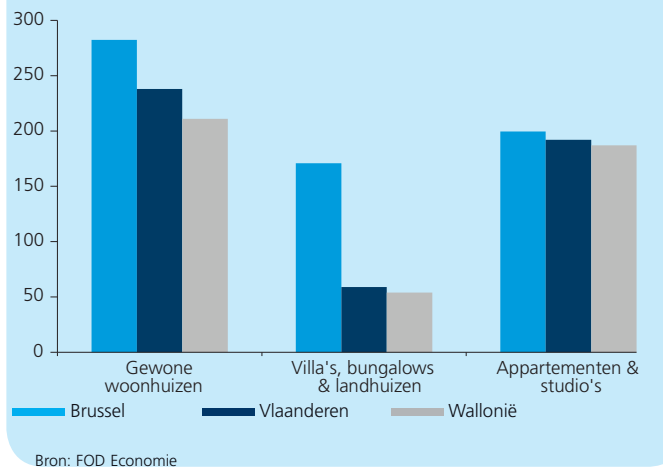


Bron: Beldam (2010)

**Grafiek 26 - Aantal woonegelegenheden versus gezinnen in Brussel**  
(in '000)



**Grafiek 27 - Vastgoedprijzen naar regio**  
(cumulatieve stijging in 1995-2014, in %)



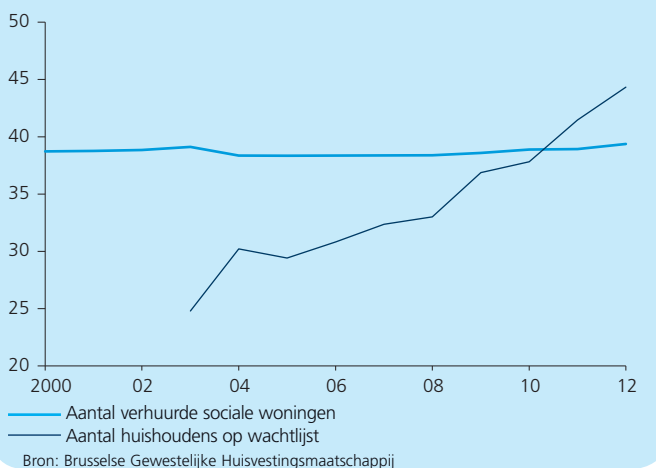
lijk onbetaalbaar werden, deinde de vraag uit naar de mindere wijken waardoor de prijzen daar eveneens de hoogte in gingen.

De privé-markt reageerde op de groeiende vraag naar huisvesting met de bouw van talrijke nieuwe woningen. In de voorbije tien jaar werden in de stad ruim 40.000 woningen gebouwd of vernieuwd, vooral appartementen in het duurdere segment. Dat ging veelal gepaard met de verbetering van buurten door de terugkomst van bemiddelde (jonge) gezinnen in traditioneel oude en armere wijken van de stad (de zogenoemde 'gentrificatie'). Een voorbeeld hiervan is de investering in woon- en stadsvernieuwingsprojecten in de Brusselse kanaalzone, met onder meer de nieuwe luxueuze UP-site (met 140 meter de hoogste woontoren van België) en het nog te finaliseren 'project Thurn & Taxis' dat behalve woningen ook bedrijfsruimtes en een stadspark omvat.

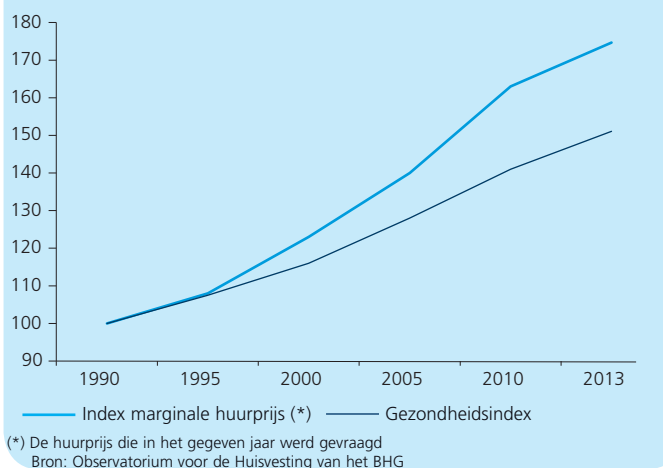
Voor de bestaande, goedkopere en vaak minder kwaliteitsvolle

woningen blijft de vraagconcurrentie, en dus de prijsdruk, erg groot. Hierdoor is het voor lagere, maar ook veel middeninkomensgezinnen steeds moeilijker om nog een betaalbare woning te vinden. Hoewel heel wat gezinnen opnieuw kiezen voor de stad, zijn er ook nog altijd veel waarvoor de hoge prijs van woningen een motief blijft om Brussel te verlaten. Sociaal-zwakkere gezinnen zien zich genoodzaakt om te wonen in de meest achtergestelde wijken in huurwoningen, wat de ruimtelijke dualisering van de stad nog verergert. Velen zijn bovendien aangewezen op de socialehuurmarkt. Het relatief beperkte aanbod van sociale woningen (slechts 8% van de totale woningvoorraad) schiet evenwel ruim tekort om aan de stijgende vraag te voldoen (grafiek 28). Het voorbije decennium bleef het aantal verhuurde sociale woningen in Brussel nagenoeg stabiel net onder 40.000 eenheden, maar liep het aantal gezinnen op de wachtlijst op van minder dan 25.000 tot bijna 45.000 vandaag. Het tekort aan sociale woningen vertaalt

**Grafiek 28 - Sociale woningen in Brussel**  
(in '000)



**Grafiek 29 - Marginale huurprijs Brusselse woningen**  
(1990 = 100)



zich bovendien in een opwaartse druk op de huurprijzen van de private woningmarkt. Sinds 1990 stegen de nieuw-gevraagde huurprijzen in Brussel beduidend sneller dan de gezondheidsindex (grafiek 29). Vele huurwoningen voldoen overigens vaak niet aan kwaliteitsvereisten. Brussel als geheel kent een erg verouderd woningbestand (80% dateert van vóór 1970) en veel leegstand (geschat op 15.000 à 30.000 panden).

## Toekomstperspectief 2020

Volgens het Federaal Planbureau zal de Brusselse bevolking de komende vijftien jaar nog met zo'n 8% verder toenemen. Dat is maar een derde van de procentuele aanwas sinds 2000, maar wel nog altijd meer dan elders in België (6%). De verdere demografische druk op de bevolking op beroepsactieve leeftijd ligt met een verwachte stijging van 4% tot 2030 nog lager. Dit biedt ademruimte voor het verhogen van de werkzaamheidsgraad van de Brusselaars. België wil in het kader van de EU2020-strategie tegen 2020 73,2% van de 20- tot 64-jarigen aan het werk zetten. Vlaanderen schoof een eigen doelstelling van 76% naar voren. Het Brussels en Waals Gewest deden dat niet, maar om tot de nationale doelstelling bij te dragen, zou Brussel zijn werkzaamheidsgraad moeten opkrikken van 57% vandaag tot ongeveer 68% in 2020 (2). Tegen de achtergrond van de door het Planbureau voorspelde demografie vergt dat een toename van het aantal werkende Brusselaars met ruim 15.000 per jaar tot 2020, d.i. een jaarlijkse groei van 3,4%. Dat zou alleszins een zeer ambitieuze doelstelling zijn, want tussen 2000 en 2013 kwamen er in het Brussels Gewest zelf slechts gemiddeld zo'n 4.000 banen netto per jaar bij, die deels ook door niet-Brusselaars werden ingevuld.

Daarom maakte de Brusselse regering in haar beleidsverklaring van de strijd tegen de jongerenwerkloosheid al een topprioriteit, onder andere door elke jonge werkloze voortaan binnen de zes maanden een stage, opleiding of job aan te bieden. Daarbij is het belangrijk dat Brusselse werkzoekenden gemakkelijker kunnen worden ingeschakeld in de economie in de rand rond de stad. Tot op vandaag wordt dat gehinderd door een gebrekkige kennis van het Nederlands en mobiliteit naar Vlaanderen. De Brusselse en Vlaamse regeringen engageerden zich om die problemen via overleg en samenwerking aan te pakken, onder meer door specifieke inspanningen inzake taalopleidingen Nederlands en capaciteitsuitbreiding van het Nederlandstalig kleuter- en leerplichtonderwijs.

Een verbetering van de toegankelijkheid van Brussel en het verkeer erom heen blijft een minstens even grote beleidsuitdaging, waarbij net als voor het arbeidsmarktbeleid samenwerking met de andere gewesten noodzakelijk is. Dat moet snel zorgen voor een doorbraak in grote infrastructuurprojecten, zoals de aanpassing van de Brusselse ring (met onder meer een scheiding van het doorgaand en lokaal verkeer) en de verbetering van het openbaar vervoersaanbod (met de uitrol van het Gewestelijk Expressnet GEN en de ruimtelijke planning van het Brabantnet). Binnen de stad zet de Brusselse regering intussen hoog in op duurzame verplaatsingswijzen, onder meer met de verdere uitbouw van het gewestelijk fietsnetwerk en de vergroting van voetgangerszones. Die moeten de stad ook aantrekkelijker maken om in te wonen.

Op hun beurt zijn ook de uitbreiding en verbetering van het woningenbestand en investeringen in kwalitatieve openbare ruimtes een essentieel onderdeel van een leefbare stad. De Brusselse regering leverde de voorbije jaren op die vlakken al heel wat inspanningen, met onder meer een efficiëntere aanpak van leegstaande en ongezonde woningen en de middelenvoorziening voor bijkomende sociale woningen. De effectieve bouw verloopt evenwel erg traag, zodat het ambitieuze doel om het aandeel sociale woningen in de woningvoorraad te verhogen van 8% tot 15% tegen 2020 wellicht moeilijk haalbaar is. De Brusselse regering besliste ook om de onroerende voorheffing op te trekken voor eigenaars die buiten het gewest wonen. De extra belasting doet het huurrendement van vastgoedinvesteerders in Brussel dalen. Het aanbod van huurwoningen dreigt daardoor te dalen, tenzij verhuurders het verlies kunnen compenseren door de huurprijs op te trekken. De maatregel dreigt dus de betaalbaarheid op de nu al krappe private huurmarkt in Brussel nog meer in het gedrang te brengen.

Ondanks deze uitdagingen heeft Brussel grote troeven in huis om de concurrentie met de meeste andere Europese steden aan te gaan. De hoofdstad kan bogen op belangrijke economische sterktes, waaronder de ruime aanwezigheid van internationale instellingen en bedrijven, een sterk uitgebouwde diensteneconomie, een grote ondernemersdynamiek en veel beoefenaars van vrije beroepen. Die veranderden de stad zienderogen en zullen dat de komende jaren ongetwijfeld ook blijven doen.



Johan Van Gompel  
johan.vangompel@kbc.be

(1) Union of International Associations, International Meetings Statistics 2013.

(2) De assumptie van een werkzaamheidsgraad van 68,2% voor Brussel en 70% voor Wallonië is consistent met de EU2020-doelstellingen voor Vlaanderen (76%) en België (73,2%).