

Nicolas Bernard

De impact van de Europese Unie op het vastgoed in Brussel: tussen cliché en onderschatting

Vertaling : Benny Winant

Samenvatting

Wat is de impact van de aanwezigheid van de Europese instellingen op de vastgoedmarkt van Brussel en de rand? Op deze vraag rust misschien geen taboe, maar het antwoord is in ieder geval niet eenvoudig. Wie de Europese Unie een te directe invloed op de woningprijzen in Brussel toeschrijft, loopt het gevaar populisme te worden verweten (alsook onverschilligheid voor wat de Europese Unie voor de hoofdstad betekent). Wie daarentegen enig verband ontkent, krijgt een schrijnend gebrek aan realiteitszin aangewreven. De directe gevolgen zijn weliswaar beperkt tot een bepaald gebied en tot een bepaald segment van de gebouwen. De concentratie van EU-ambtenaren in de - betere - wijken van de hoofdstad en in de - hogere - segmenten van de woningmarkt heeft via een watervaleffect evenwel indirecte gevolgen in de andere segmenten, waar de prijzen stijgen. De vraag naar woningen kan niet worden voldaan in de rijke wijken, die geleidelijk onbetaalbaar zijn geworden. De kandidaat-kopers gaan dan op zoek in al dan niet aangrenzende "iets mindere wijken", waar ze de prijzen op hun beurt de hoogte injagen enzovoort. Een van de gevolgen is tevens de gentrificatie die de Europeanen onbedoeld teweegbrengen door zich in bepaalde centraal gelegen verloederde wijken te vestigen. Het is duidelijk dat het hier om een complex vraagstuk gaat.

Nicolas Bernard, doctor in de rechten en licentiaat filosofie, is hoogleraar aan de Facultés universitaires Saint-Louis. Hij is lid van de Conseil supérieur du logement de la Région wallonne en als deskundige verbonden aan de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Tevens is hij directeur van het Instituut de recherche interdisciplinaire sur Bruxelles (IRIB) van de Facultés universitaires Saint-Louis. Zijn recent onderzoek handelt over kwesties inzake recht van opstal, tegenstelbaarheid van het recht op wonen, de Wooncode en discriminatie, slechte huisvesting waarmee vooral vrouwen te kampen hebben, uitzettingen, enz.

Contact gegevens :

Nicolas Bernard, 02/211 78 44 – 0479/28 18 31 –
nbernard@fusl.ac.be

Michel Hubert (hoofdred.), 02/211 78 53 –
0485/41 67 64 – hubert@fusl.ac.be

Brussels Studies is gepubliceerd met steun van het IWOIB (Instituut ter bevordering van het Wetenschappelijk Onderzoek en de Innovatie van Brussel - Brussels Hoofdstedelijk Gewest)



Een lang verwaarloosde kwestie

De impact van de aanwezigheid van de Europese Unie op het vastgoed in Brussel wordt meestal bekeken uit het oogpunt van de stedenbouw en ruimtelijke ordening. Vanuit die invalshoek staat er inderdaad veel op het spel (onder meer de integratie van de EU-gebouwen in de bebouwde omgeving), maar de invloed van de Europese ambtenaren op de *prijs* van de woningen verdient evenzeer een grondig onderzoek. De onderzoekers zijn daartoe misschien niet erg geneigd, omdat ze vrezen van demagogie te worden beschuldigd.

Deze kwestie was nooit – of bijna nooit – aan de orde vóór de oprichting van een autonoom Brussels Gewest, dat uiteindelijk zijn lot in eigen handen kon nemen. Meer dan 30 jaar lang (van 1957 tot 1989, het jaar waarin het Brussels Gewest zijn eigen gewestelijke instellingen kreeg) besliste de federale Staat over het lot van de hoofdstad. Verblind door het streven om België zijn eersterangsrol in Europa te laten behouden en tevens tegenprestaties te leveren voor het privilege gastland van de communautaire instellingen¹ te zijn, hield de centrale overheid daardoor weinig rekening met de impact van de vestiging van instellingen van de Europese Unie op de levenskwaliteit van de inwoners van Brussel². De federale Staat heeft de – gunstige – voorwaarden voor de vestiging van de Europese instellingen in de hoofdstad toegestaan, maar het Brussels Gewest moet voor het merendeel van de uitgaven opdraaien. Er bestaan weliswaar compensaties die onder meer de gevolgen van de dode hand temperen (de dode hand stelt de gebouwen van de Europese Unie vrij van de gemeentelijke opcentiemen bij de onroerende voorheffing). Gelet op de kosten in ruime zin die gepaard gaan met de Europese aanwezigheid in Brussel, blijven die compensaties, die vaak te laat worden gestort, ondermaats (al was het maar omdat de teruggave van de dode hand begrensd is tot 72%). Brussel was dus lange tijd schatplichtig aan Europa via de federale Staat, die de vestiging van de Europese instellingen in de hoofdstad zo snel mogelijk wenste te regelen. Sindsdien is echter een en ander veranderd en wordt er vanuit een Brusselse reflex geredeneerd.

¹ Cf. C. HEIN, "De polycentrische en opportunistische hoofdstad van Europa", *Brussels Studies*, nr. 2, 18 december 2006.

² Zie E. LAGROU, "Europe, bienvenue à Bruxelles!", *Bruxelles l'Européenne. Capitale de qui? Ville de qui? European Brussels. Whose capital? Whose city?*, onder leiding van C. Hein, Brussel, ISACF - La Cambre et La Lettre volée, 2006, p. 175.

Tegen deze achtergrond moeten we onze centrale vraag verder uitdiepen: hebben de vestiging en verdere uitbouw van de Europese instellingen in Brussel een impact gehad op de residentiële vastgoedmarkt van de hoofdstad? De impact van de Europese Unie op de Brusselse vastgoedmarkt is deels bewezen door de feiten, maar is ook deels ingebeeld. Het is in ieder geval moeilijk vol te houden dat Europa geen inflatoire gevolgen heeft voor de Brusselse vastgoedmarkt, aangezien de Europese instanties dat zelf toegeven. “De concentratie van de gebouwen van alle instellingen op de beperkte oppervlakte van de Europese wijk heeft een directe impact op de huurprijzen en de aankooprijzen”, aldus de Europese Commissie, die in 2003 de volgende waarschuwing formuleerde: “Het aandeel van de vastgoedkosten bleef de afgelopen jaren vrij stabiel in verhouding tot de gebruikte oppervlakte, maar daar komt waarschijnlijk een einde aan. Verschillende economische en/of technische indicatoren wijzen op een stijgende trend van de prijzen in de Europese wijk³. “De inkomenskloof tussen de EU-ambtenaren en de overige Brusselaars komt wellicht het duidelijkst tot uiting op het vlak van de huisvesting”, aldus de Koning Boudewijnstichting. “Zowel in de Europese wijk als in de overige wijken van de stad en zelfs buiten de stad leidt de uitgesproken aanwezigheid van EU-ambtenaren tot aanzienlijke prijsstijgingen op de huur- en koopmarkt⁴. Het Verbindingsbureau Brussel-Europa is het daarmee eens: “De aanwezigheid van de Europese instellingen speelt een rol in de stijging van de prijzen, maar dit moet niet overroepen worden⁵. De hele kwestie komt er dus op neer die invloed zo nauwkeurig mogelijk te evalueren.

Een dergelijke evaluatie houdt evenwel risico's op methodologisch vlak in. Er bestaan veel te weinig statistische gegevens over deze kwestie. En als ze al bestaan, dan zijn ze niet systematisch genoeg. Dit artikel strekt er dan ook toe de verschillende beschikbare studies – die weliswaar van uiteenlopende aard zijn⁶ – aan elkaar te toetsen om te trachten een objectief licht te werpen op een situatie waarvoor geen duidelijke diagnose is gesteld. Tegelijkertijd dienen bepaalde vooroordelen uit de wereld te worden geholpen.

³ Mededeling van de Commissie van de Europese Gemeenschappen over het vastgoedbeleid en de infrastructuur in Brussel, Brussel, 10 december 2003, COM(2003) 755 final, p. 4 (vertaling).

⁴ Verslag van de door de Koning Boudewijnstichting in 2005 georganiseerde rondetafelgesprekken over de vestiging van de Europese instellingen in Brussel (vertaling).

⁵ Cf. Y. GALL, *Brussel, Hoofdstedelijk Gewest voor 450 miljoen burgers*, Verbindingsbureau Brussel-Europa, december 2004, p. 9 en 10.

⁶ Officiële documenten versus standpunten van verenigingen, nationale studies versus Europese bronnen, wetenschappelijke artikels versus sectorale rapporten en, ten slotte, kwantitatieve versus meer kwalitatieve beoordelingen.

Overstromeffecten en demografische context

Een bijzonder interessant gegeven – dat onvoldoende benadrukt wordt – in de problematiek van de impact van Europa op het Brusselse vastgoed is in de eerste plaats het feit dat de EU-ambtenaren zich niet alleen in hun traditionele voorkeurswijken (het zuiden en zuidoosten van de stad) hebben gevestigd. Aangezien die wijken geleidelijk verzadigd geraakten, zijn de EU-ambtenaren gaan wonen in de gebieden van het stadscentrum die financieel nog haalbaar zijn en vaak een zeer interessante erfgoed- en architecturale waarde hebben. Wie bereid is zijn woning te renoveren, kan daar een goede zaak doen. Daardoor is het aantal “bevoorrechte” buitenlanders (Duitsers, Nederlanders, Luxemburgers enz.) tussen 1981 en 1999 gemiddeld verdubbeld in de wijken van de eerste kroon die gerenoveerd worden⁷. Enerzijds moeten we toegeven dat de uitgesproken wens van de EU-ambtenaren om in de stad te wonen (die veel meer uitgesproken is dan bij bijvoorbeeld de Belgische ambtenaren, zoals we nog zullen vaststellen) als gunstig gevolg heeft dat er echte strategieën voor stadsvernieuwing en herbevolking worden ontwikkeld. Zo niet zou de huidige herwaardering van bepaalde wijken geen feit zijn⁸. Anderzijds hebben die - weliswaar niet systematisch georganiseerde - stadsvernieuwingprojecten gentrificatie⁹ in de hand gewerkt en ertoe geleid dat het algemene peil van de prijzen in die wijken (huurprijzen, winkels) is gestegen. Bijgevolg voelen de oorspronkelijke inwoners die niet de middelen hebben om die stijgende trend te volgen, zich niet meer thuis in hun eigen wijk en worden ze er geleidelijk uit verdreven¹⁰. De gemeenten vinden dat niet noodzakelijk een slechte zaak, want die zijn tevreden dat er zich ditmaal niet zozeer welgestelde belastingplichtigen vestigen (aangezien de belastingen van de EU-ambtenaren, buiten de eventuele onroerende voorheffing, rechtstreeks bestemd zijn voor de Unie¹¹), maar wel gezinnen die sociale gemengdheid bevorderen en bovendien het erfgoed in stand houden. Precies daar zit de uitdaging, aldus Jean-Louis Genard, die oproept tot een krachtadig ontsluitingsbeleid dat de bevolkings-

⁷ Cf. Chr. VANDERMOTTEN, "De sociaal-demografische evolutie en de impact van de Europese aanwezigheid in Brussel", *Brussel en Europa*, onder leiding van R. De Groef et al., Brussel, Larcier, 2008 (te verschijnen).

⁸ Chr. KESTELOOT, "Brussel, van Belgische naar globale stad", *Bruxelles, l'euro péenne. Regards croisés sur une région capitale. Brussel, hart van Europa. Een verkennende blik op een kapitale regio*, onder leiding van M. Dumoulin, Louvain-la-Neuve en Brussel, Institut d'Études européennes de l'Université catholique de Louvain en Tempora, 2001.

⁹ Cf. M. VAN CRIEKINGEN, « Welke toekomst voor de Brusselse centrumwijken? Selectieve migratie vanuit Brusselse wijken gekenmerkt door gentrificatie », *Brussels Studies*, nr. 1, 12 december 2006.

¹⁰ De oorspronkelijke inwoners van die wijken moeten niet alleen verhuizen, maar moeten ook steeds meer het Brussels Gewest verlaten, dat te duur voor hen is geworden. Ze vestigen zich dan in gebieden die ver buiten het centrum liggen, maar nog betaalbaar zijn, zoals Henegouwen. Ze verliezen dan hun band met hun solidariteitsnetwerk waar ze terecht kunnen voor informele bijstand en dat nochtans van essentieel belang is voor kansarmen.

¹¹ Cf. art. 12, tweede lid, van Protocol nr. 7 over de voorrechten en immuniteiten van de Europese Unie.

groepen met een laag inkomen niet verdrijft naar de stadswijken die het minst in trek zijn¹².

Strikt demografisch gezien is het aantal Europese ambtenaren fors toegenomen. Dat is hoofdzakelijk te wijten aan de uitbreiding van de EU tot 25 en vervolgens tot 27 lidstaten en aan de versterking van het statuut van Brussel als hoofdstad van Europa¹³. In Brussel wonen in vergelijking met de totale bevolking meer EU-onderdanen – al dan niet ambtenaren van de Unie – dan voorheen (in relatieve cijfers dus), aangezien thans meer dan één buitenlander op twee in Brussel (53%) uit een lidstaat van de Europese Unie komt, tegenover 46% in 1991¹⁴. Tegelijkertijd is ook het aantal inwoners van de hoofdstad toegenomen (de totale Brusselse bevolking is, ongeacht de nationaliteit, gestegen van 948.000 tot 1.048.998 inwoners tussen 1996 en 2008)¹⁵. Die demografische groei is evenwel grotendeels te wijten aan immigratie van buiten Europa¹⁶. Dat maakt de algemene toename van het percentage Europeanen in de hoofdstad, die inmiddels bijna een zesde - 16% - van het kiezerskorps voor de gemeenteraadsverkiezingen uitmaken¹⁷, des te opmerkelijker. Hoe dan ook, het is duidelijk dat de indrukwekkende stijging van het aantal inwoners in Brussel onvermijdelijk de druk verhoogt op een woonmarkt waar het aantal openbare woningen al een decennium lang nagenoeg op hetzelfde peil blijft (cf. infra).

Men kan daar evenwel tegen inbrengen dat de EU-ambtenaren (30.656 ambtenaren, van wie 22.657 in vaste dienst) minder dan 3% van de totale Brusselse bevolking uitmaken¹⁸. Die berekening houdt evenwel geen rekening met een reeks verwante functies (stagiars, uitzendkrachten, hulpkrachten, zelfstandige tolken enz.). Anders zou dat percentage hoger dan 4% liggen (dus een stijging van bijna 50%). Voorts brengen de eurocraten in Brussel in hun kielzog een indrukwekkende hoeveelheid lobby's, delegaties van regio's en persdiensten mee. Daardoor verdubbelt het aantal personen die rechtstreeks te maken hebben met de aanwezigheid van de communautaire instellingen (van 30.000 naar 55.000)¹⁹ in vergelijking met het aantal EU-ambtenaren *stricto sensu*.

¹² J.-L. GENARD, "Quelle identité pour Bruxelles ?", *Bruxelles l'Européenne. Capitale de qui? Ville de qui? European Brussels*, op. cit., p. 272. Zie ook Chr. KESTELOOT *et al.*, "De ruimtelijke dimensie van de armoede in Brussel: indicatoren, oorzaken en buurtgebonden bestrijdingsstrategieën", *20 jaar OCMW, naar een actualisering van het maatschappijproject* onder leiding van J. Vrancken, L. Carton *et al.*, Brussel en Leuven, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Acco, 1998, p. 123 e.v.

¹³ De uitbreiding tot 25 lidstaten heeft in ieder geval geleid tot de aanwerving van 4.000 nieuwe EU-ambtenaren (cf. Y. GALL, op. cit., p. 11).

¹⁴ Th. EGGERICKX en N. PERRIN, "La population européenne à Bruxelles. Sa répartition spatiale et ses caractéristiques démographiques à l'aube du troisième millénaire", *Brussel, hart van Europa: een verkennende blik op een kapitale regio*, op. cit., p. 120.

¹⁵ Bron: FOD Economie 2008

¹⁶ Cf. het Plan voor de Internationale Ontwikkeling van Brussel – Eindrapport, 31 augustus 2007, p. 71

¹⁷ Dan moeten ze er nog daadwerkelijk aan deelnemen, wat, zoals uit het verleden blijkt, geen evidentie is.

¹⁸ Cf. Y. CONRAD, "Les fonctionnaires européens et leur famille à Bruxelles", *Brussel, hart van Europa: een verkennende blik op een kapitale regio*, op. cit., p. 138.

¹⁹ Bron: Verbindingsbureau Brussel-Europa, 2006.

Sommigen roepen Brussel zelfs uit tot "wereldhoofdstad van de lobby's"²⁰. Al die individuen hebben natuurlijk ook nog een *gezin* (echtgenoot/partner en kinderen). In totaal tellen de instellingen van de Europese Unie en haar satellietorganisaties en hun gezinnen 105.000 personen. Ze maken ongeveer 10% van de Brusselse bevolking uit. Een derde van hen heeft de Belgische nationaliteit (voor de ambtenaren in strikte zin neemt dit percentage af tot 21%)²¹. Hoe dan ook, wat de koopkracht betreft (de doorslaggevende factor bij de analyse van de impact van Europa op de woonmarkt), legt die minderheid veel meer gewicht in de weegschaal dan haar demografisch gewicht. Die kritieke massa kan er zeker toe leiden dat de prijzen in een welbepaald segment van het Brusselse vastgoed de hoogte ingegaagd worden.

Europa, de zondebok bij uitstek wegens zijn stedenbouwkundig verleden in Brussel

De theorie die een automatisch verband legt tussen de aanwezigheid van de EU-ambtenaren in Brussel en de hoge huur- en aankooprijzen, wordt onder meer gestaafd door het feit dat het stedenbouwkundig verleden van Europa in Brussel zeker niet in zijn voordeel pleit. Er bestaat immers een principiële wantrouwen tegenover de EU-instellingen, dat te wijten is aan de intensieve en nietsontziende urbanisatie (gekenmerkt door een schaalbreuk met de bebouwde omgeving²²), die de Europese wijk grondig omgevormd heeft en er al snel een 'getto van eurocraten' gemaakt heeft. Die blinde vlek is bijna uitsluitend bestemd voor de tertiaire sector (tot 90% volgens Marie-Laure Roggemans, die verantwoordelijk is voor de relaties tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Europese instellingen²³) en leidt een geïsoleerd, op zichzelf gericht bestaan. Serge Christiane²⁴ merkt op dat de Europese infrastructuur ingrijpende herstructureringen teweegbrengen in bepaalde wijken waar de oorspronkelijke Brusselaars uiteindelijk niet blijven wonen. Een bewijs of althans een indicatie daarvan is het feit dat tussen 1970 en 2001 de bevolking met 70% gedaald is in bepaalde gebieden die tot "administratief gebied" werden bestemd²⁵, hoewel een groot aantal eengezinswoningen (degene die niet gesloopt werden) onderverdeeld werden in appartementen. Het hele Brussels Gewest (althans de wijken waar de midden- en hogere klassen wonen) werd immers getroffen

²⁰ In totaal zijn er dus niet minder dan 226 kantoren die officieel erkend zijn door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (165 regio's, 17 lokale of subregionale overheden, 26 netwerken van lokale en regionale overheden en 18 vertegenwoordigingen van private actoren) (cf. M. HUYS-SEUNE en Th. JANS, "Brussel als hoofdstad van een Europa van de regio's?", *Brussels studies*, nr. 16, 25 februari 2008, p. 1 en 10).

²¹ In deze alinea komen de cijfers die geen specifieke verwijzing hebben, uit het werk *Bruxelles en Europe, l'Europe à Bruxelles*, op.cit., p. 115.

²² Een regelrechte "mismatch" volgens G. BAETEN in "The Europeanization of Brussels and the Urbanization of Europe. Hybridizing the City : Empowerment and Disempowerment in the EU District", *European Urban and Regional Studies*, 2001, vol. 8, nr. 2, p. 117 e.v.).

²³ *Bruxelles en Europe, l'Europe à Bruxelles*, op. cit., p. 43.

²⁴ S. CHRISTIANE, "Bruxelles, une ville européenne", *Bruxelles l'Européenne. Capitale de qui? Ville de qui?*, op. cit., p. 193.

²⁵ Cf. J. GILISSEN, "Le Quartier européen est aussi un quartier habité!", *Bruxelles l'Européenne. Capitale de qui? Ville de qui?*, op. cit., p. 237.

door stadsvlucht. De geleidelijke tertiarisering van de Europese wijk heeft de inwoners die eraan dachten de stad te verlaten, natuurlijk niet op andere gedachten gebracht. In ieder geval is de voor administratieve activiteiten bestemde oppervlakte in de Leopoldwijk meer dan vertienvoudigd tussen 1960 en 2001²⁶. In datzelfde gebied is de oppervlakte die door winkels, horeca-etablisementen en andere bedrijven werd ingenomen, met tweede derde ingekrompen tussen 1960 en 1981, terwijl in diezelfde periode de voor huisvesting bestemde oppervlakte werd gehalveerd. Vandaag wordt bijna 30%²⁷ van de kantooroppervlakte in het Brussels Gewest – in totaal 12,3 miljoen m² – ingenomen door de Europese Unie en haar satellietinstellingen²⁸. Die trend is nog niet ten einde, aangezien vicevoorzitter Siim Kallas van de Europese Commissie heeft aangekondigd dat de Europese Unie in de komende tien jaar 700.000 m² extra kantooroppervlakte nodig heeft²⁹.

In dat opzicht kan men spreken van een specifieke Brusselse situatie. De situatie in de Belgische hoofdstad is zo ingewikkeld, omdat de EU-instellingen er zich, in tegenstelling tot in Luxemburg en Straatsburg, in het centrum van de stad hebben gevestigd en niet op een 'campus' in de rand die speciaal daartoe aangelegd werd³⁰. Op een oppervlakte van amper 1 vierkante kilometer (om enkel te spreken van de centrale Europese wijk) werden verschillende nieuwe structuren lasagnagewijs boven elkaar geplaatst. In die residentiële wijk van vroeger zitten de kiemen van de door sommigen gehekelde "dystopische stad", een stad waarvan de structuren grondig overhoop werden gehaald³¹. De vastgoedontwikkelaars geven evenwel als eersten toe dat de waarde van een wijk onvermijdelijk vermindert als die monofunctionaliteit³² niet wordt doorbroken. Dan wordt nog geen rekening gehouden met de – vrij povere – architecturale waarde van de gebouwen in de Europese wijk³³, die de inwoners bij gebrek aan culturele ruimten of musea er nauwelijks toe aanzet om zich met de Europese Unie te identificeren of er zich thuis te voelen.

Nochtans is de 'schade' – wat de verdrijving van de inwoners betreft – ten gevolge van het vastgoedbeleid van de EU minder erg dan de diepe wonden die bijvoorbeeld het Manhattan-project in de Noordwijk heeft geslagen en die nog steeds niet

²⁶ Y. GALL, op. cit., p. 7.

²⁷ *Bruxelles en Europe, l'Europe à Bruxelles*, op. cit., p. 36.

²⁸ Wat de communautaire instellingen in strikte zin betreft (1.600.000 m² kantooroppervlakte in totaal), gebruikt de Europese Commissie de helft van de oppervlakte (verspreid over 61 gebouwen) tegenover een vierde voor het Europees Parlement en een vierde voor de Raad van de Ministers.

²⁹ *Bruxelles en Europe, l'Europe à Bruxelles*, op. cit., p. 51.

³⁰ Cf. C. HEIN, "Brussels and the headquarter cities of the European Union", *Change. Brussels Capital of Europe*, onder leiding van J. Claisse en L. Knopes, Brussel, Prisme Éditions, 2004, p. 114 e.v.

³¹ G. BAETEN, "Clichés of Urban Doom: The dystopian Politics of Metaphors for Unequal City - A View from Brussels", *International Journal of Urban and Regional Research*, volume 25, maart 2001, p. 1 e.v.

³² Cf. H. SIMONS, "Bruxelles, capitale humaine et culturelle de l'Europe", *Etopia*, november 2006.

³³ Zie onder meer L. KROLL, "Bruxelles et l'Europe", *Etopia*, februari 2008.

geheeld zijn. Desondanks is er een mythe ontstaan en heeft men een ideale zondebok gevonden³⁴.

Europa heeft dus – al dan niet terecht – geen goed imago bij de Brusselaars. Daardoor zien ze de voordelen van de Unie niet, onder meer op het vlak van de werkgelegenheid³⁵, ook al zijn die positieve gevolgen inderdaad niet eenvormig verdeeld³⁶. De Belgische en Brusselse bewindslieden dragen zelf ook bij tot de negatieve beeldvorming over Europa. De EU-instellingen werden immers door projectontwikkelaars uit de privésector gebouwd op gronden die - vroeger - grotendeels eigendom van de *overheid* waren. De overheid had die gronden, althans een deel ervan, kunnen bestemmen voor huisvesting in plaats van ze te verkopen³⁷. Bij elke verkoop had de overheid op zijn minst een clausule inzake stedenbouwkundige bestemming kunnen opleggen aan de kopers. Dat heeft ze in het verleden niet altijd gedaan. Ze heeft dus op artificiële wijze een zeer sterke druk op het vastgoed in de Europese wijk gecreëerd”, aldus Benoît Moritz³⁸. Degene die beslist wat er met de gronden gebeurt, is in feite in grote mate verantwoordelijk voor de huidige situatie. Het Brussels Parlement heeft weliswaar in een officiële resolutie van 2003 plechtig verklaard dat “de opties inzake de inrichting van de Europese wijk ten volle tot de bevoegdheden van de Brusselse gewestelijke overheden behoren”, maar men moet vaststellen dat dit lovenswaardig beleidsvoornemen niet altijd in de praktijk ten uitvoer wordt gebracht³⁹.

Daarnaast is er ook nog het netelige probleem van de stedenbouwkundige lasten die Europa draagt om de bouw van kantoren (in het bijzonder het Europees Parlement en de bijgebouwen) te compenseren en die tot woningbouw zouden moeten leiden. In feite heeft dit probleem vele aspecten. In de eerste plaats werd een groot deel van het aantal beloofde m² woonoppervlakte gewoonweg niet gebouwd en zelfs niet gepland (tot een vierde volgens het ARAU). De kantoren zijn weliswaar gebouwd, maar op sommige plaatsen zijn er nog steeds geen woningen te bespeuren. Wanneer de gebouwen klaar zijn, dan blijkt het soms om luxehotels te gaan. Zelfs wanneer voor huisvesting bestemde gebouwen worden opgetrokken, gaat het

³⁴ De rancune en jaloezie worden nog groter wanneer de Brusselaars vaststellen dat de EU-ambtenaren zich gemakkelijker in de mooie wijken van de hoofdstad kunnen vestigen, omdat ze meer financiële middelen hebben dan de gemiddelde Brusselaar.

³⁵ In totaal zijn er in Brussel 92.000 betrekkingen die direct (ambtenaren en werknemers van de officiële vertegenwoordigingen) of indirect (geaccrediteerde journalisten, lobby's, Europese scholen, zakentoeerisme, horeca enz.) te danken zijn aan de aanwezigheid van Europese instellingen in de hoofdstad. Dat is meer dan 1 betrekking op 8 (12,7 %). Cf. Chr. VANDERMOTTEN (dir.), *De sociaal-economische impact van de aanwezigheid van de Europese en andere internationale instellingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, ULB (IGEAT), maart 2007.

³⁶ Cf. met name É. CHRISTIAENS, "Rich Europe in poor Brussels", *Bruxelles en mouvements*, nr. 195-196, 22 november 2007, p. 6 e.v.

³⁷ Bijvoorbeeld het huizenblok Van Maerlant, dat vroeger eigendom van de Belgische Staat was, of nog het huizenblok Comines-Froissart, dat voorheen eigendom van het Brussels Gewest was. Beide blokken werden onlangs verkocht.

³⁸ Zie B. MORITZ, "OmbudsPlanMédiateur : une nouvelle chance pour le quartier européen?", *Bruxelles l'Européenne. Capitale de qui? Ville de qui?*, op. cit., p. 212.

³⁹ *Resolutie betreffende de vestiging van de Europese instellingen in Brussel*, aangenomen door het Brussels Hoofdstedelijk Parlement op 21 februari 2003 (nr. A-403/1 – 2002/2003).

soms om kleine luxewoningen, optrekjes die duidelijk bedoeld zijn als logeerplaats voor werknemers op doorreis en niet als duurzame woning. Ten slotte zou het beter zijn om de woningen niet in eenzelfde gebied te concentreren (in de Maalbeekvallei bijvoorbeeld), maar om ze te spreiden, ook in de administratiegebieden, om aldus het monofunctionele karakter ervan, voor zover mogelijk, te doorbreken.

Hoe dan ook, de (tot vervelens toe telkens weer bevestigde) wens van de overheid om multifunctionaliteit tot stand te brengen, m.a.w. woningen te bouwen in een Europese wijk die volledig bestemd is voor kantoren, wordt tegengesproken door de feiten en de praktijken, aangezien het Gewestelijk Bodembestemmingsplan van 2001 een groot deel van de Europese wijk als “administratiegebied” bestempelt en aldus de hoofdzakelijk tertiaire functie van het gebied bevestigt. Het zou nochtans niet al te moeilijk zijn om opnieuw huisvesting tot stand te brengen in de wijken die bestemd zijn voor de tertiaire sector, aangezien bepaalde kantooroppervlakten precies werden tot stand gebracht door oude eengezinswoningen op te splitsen, wat niet altijd legaal was. Die oppervlakten zouden bijgevolg hun initiële bestemming moeten terugkrijgen.

Aangezien speculatie vaak gepaard gaat met leegstand, is het interessant stil te staan bij de inspanningen die de overheid heeft geleverd om een einde te maken aan de bouwvallen en om de leegstaande gebouwen die de Europese wijk nog ontzien, te renoveren. Wat de bebouwde gronden betreft, hebben de betrokken gemeenten niet één keer gebruikgemaakt van bijvoorbeeld het recht van openbaar beheer waarmee ze – voor een bepaalde periode – een leegstaand gebouw zouden kunnen renoveren (gedeeltelijk met geld uit een gewestelijk prefinancieringsfonds⁴⁰) om het opnieuw op de huurmarkt te brengen. De overheden hebben evenmin gebruikgemaakt van het federaal opeisingsrecht, dat in zekere zin hetzelfde doel nastreeft⁴¹. Dan spreken we nog niet van de belasting op de leegstand, waarvan de heffing duidelijk nog steeds geen prioriteit voor de gemeente in kwestie is. Met de niet bebouwde gronden wordt er altijd gespeculeerd. Dat staat de ontwikkeling van grote huisvestingsprojecten in de weg, aldus de Stad Brussel in haar gemeentelijk ontwikkelingsplan⁴². Die grondspeculatie en de lakse houding van de overheid leiden er in ieder geval toe dat de inwoners van de Europese wijk en de aangrenzende wijken voortdurend geconfronteerd worden met aanslepende bouwwerken, braakliggende gronden en verloederde gebouwen.

Ondanks dit vrij negatieve beeld wijzen we er evenwel op dat het Brussels Gewest in samenspraak met de Europese Commissie en de Stad Brussel op 10 april 2008 een grootschalige stedenbouwkundige wedstrijd heeft uitgeschreven om de Europese wijk een menselijker gezicht te geven. Volgens de planning zouden de werken in 2011 worden aangevat. We zijn benieuwd.

⁴⁰ Cf. de artikelen 18 e.v. van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoerd bij de ordonnantie van het Brussels Parlement van 17 juli 2003.

⁴¹ Cf. artikel 134*bis* van de nieuwe gemeentewet ingevoegd bij de wet van 12 januari 1993 houdende een urgentieprogramma voor een meer solidaire samenleving.

⁴² Cf. “Bestaande toestand – Aanvullingen” gewijd aan de Noordoostelijke Wijk, p. 1.

De woonplaats van de Europeanen

zowel buiten Brussel...

Om de invloed van de Europese ambtenaren op de vastgoedprijzen in Brussel te evalueren, moet men ook van nabij bestuderen waar ze wonen. Ongeveer drie EU-ambtenaren op de tien (28%⁴³ of 35%⁴⁴ naargelang van de bron) wonen *buiten* het Brussels Gewest, vooral in de aangrenzende gemeenten, zowel in Vlaanderen (Wetzembeek-Oppem, SintGenesius-Rode,...) als in Wallonië (Waterloo, Lasne enz.). Vooral het Vlaams Gewest is in trek door zijn faciliteitengemeenten die dicht bij de hoofdstad liggen, aangezien het twee tot driemaal meer Europeanen (21% of 24% naargelang van de bron) aantrekt dan het Waals Gewest (7% of 11%).

Het percentage Europeanen die in de Brusselse rand wonen, werd in 2001 berekend. Sinds minstens een tiental jaar neemt het echter constant af. In 1994 bijvoorbeeld vestigde bijna één EUambtenaar op twee (45%) zich buiten Brussel⁴⁵. Amper vier jaar later is dat percentage gezakt tot 37%⁴⁶. De redenen daarvoor zijn de toegenomen mobiliteitsproblemen - de stad wordt moeilijker bereikbaar - en de inspanningen die werden geleverd om het stadscentrum nieuw leven in te blazen (waardoor Brussel opnieuw een leefbare en duurzame vestigingsplaats voor de nieuwe inwijkelingen is geworden).

Ter vergelijking wijzen we er nog op dat de EU-ambtenaren liever in de hoofdstad wonen dan hun Belgische collega's, aangezien een zeer ruime meerderheid van de Belgische ambtenaren van de EU-instellingen, die toch meer dan een vijfde (21%) van alle EU-ambtenaren uitmaken, ervoor kiezen om buiten het Brussels Gewest te wonen (61%)⁴⁷. Dat is het dubbele van het gemiddelde van de Europeanen, zoals we al hebben vastgesteld (tussen 28% en 35%).

als in Brussel

Zou men kunnen volhouden dat de Europese ambtenaren verantwoordelijk zijn voor de algemene forse prijsstijging in de hoofdstad doordat ze zich geenszins op een vormige wijze op het Brussels grondgebied hebben gevestigd? Op die vraag moet een genuanceerd antwoord worden gegeven. Volgens een in 2000 uitgevoerde studie wonen de Europeanen (al dan niet ambtenaren) vooral in het zuiden, het zuidoosten en het oosten van de stad⁴⁸. Een ander onderzoek, dat een jaar later werd

⁴³ Y. CONRAD, *op. cit.*, p. 138.

⁴⁴ IRIS CONSULTING, *De sociaal-economische impact van de Europese en internationale instellingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, Brussel, bijwerking 2001.

⁴⁵ Cf. MENS EN RUIJTE, *De sociaal-economische impact van de Europese en internationale instellingen te Brussel*, Brussel, 1994.

⁴⁶ Cf. MENS EN RUIJTE, *De sociaal-economische impact van de Europese en internationale instellingen te Brussel*, Brussel, 1998.

⁴⁷ P. WUNSCH, "L'impact socio-économique de la présence européenne à Bruxelles", *Brussel, hart van Europa: een verkennende blik op een kapitale regio*, *op. cit.*, p. 176.

⁴⁸ Centre de recherche urbaine (CRU), Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (IGEAT) et Laboratoire de méthodologie du traitement des données (LMTD), *Typologie socio-économique et urbanistique des territoires bruxellois*, Brussel, 2000 (studie uitgevoerd in opdracht van de Brusselse staatssecretaris bevoegd voor ruimtelijke ordening).

uitgevoerd, bevestigt dat Elsene en Sint-Gillis het meest in trek zijn bij de EU-onderdanen en daarna Brussel-Stad, Etterbeek, Vorst, Ukkel, Sint-Pieters-Woluwe en Sint-Lambrechts-Woluwe⁴⁹. Volgens een studie uit 1998, die ditmaal specifiek over de 30.500 *EU-ambtenaren* (Commissie, Raad en Parlement) handelt, die toch tussen 16%⁵⁰ en 19%⁵¹ van het totale aantal EU-onderdanen op het Brussels grondgebied uitmaken, wonen ze vooral in Etterbeek (in de onmiddellijk nabijheid van de arbeidsplaats) en in de twee Woluwes⁵². Wat in het bijzonder de ambtenaren *in vaste dienst* betreft, brengt een studie uit 2004 hun woonplaats duidelijker in kaart. Daaruit blijkt dat ze een voorkeur hebben voor de volgende gemeenten (in afnemende volgorde): Brussel-Stad, Elsene, Etterbeek, Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters-Woluwe⁵³.

Anderzijds betekent de voorkeur van de Europeanen voor bepaalde gemeenten geenszins dat de verschillende geografische gebieden strikt van elkaar gescheiden zijn. Net zoals de segmenten van de koop- en huurmarkt nauw samenhangen (de koper wenst doorgaans de koopprijs via de huurprijs te recupereren), heeft de dynamiek van de vastgoedmarkt geen geografische grenzen. De prijsstijgingen in de betere wijken hebben vaak gevolgen voor de aangrenzende wijken door een domino-effect dat geen rekening houdt met de gemeentegrenzen. De prijzen die een in weliswaar beperkt aantal wijken door de EU-ambtenaren de hoogte ingejaagd worden, dwingen andere, minder kapitaalkrachtige, maar even vastberaden kopers om hun zinnen te zetten op iets minder dure (niet noodzakelijke aangrenzende) wijken, waar ze op hun beurt de prijzen doen stijgen enzovoort⁵⁴. Om de invloed van Europa op het vastgoed in Brussel correct in te schatten, moet men bij dit "overstroomeffect" (tussen verschillende subsegmenten van het woningenpark) niet alleen rekening houden met de directe gevolgen van de aanwezigheid van de Europese Unie voor de verkoopprijzen, maar ook met de *indirecte* gevolgen. De prijzen van de middelgrote woningen waarop degenen die zich een woning in het topsegment niet meer kunnen permitteren, hun zinnen hebben gezet, gaan immers de hoogte in.

De inflatoire effecten in de voorkeursgemeenten van de EU-ambtenaren dienen op zijn minst correct te worden ingeschat. "De concentratie kwam geleidelijk tot stand door een sneeuwbaaleffect", aldus Yann Gall. "De nieuwe Europese ambtenaren die naar Brussel komen en op zoek naar een woning gaan, worden door het spel van de interne relaties en de huisvestingsdienst van de Gemeenschappen naar dezelfde

⁴⁹ Studie van het Nationaal Instituut voor de Statistiek, uitgevoerd door de Groupe d'étude de démographie appliquée van de Université catholique de Louvain, 2001.

⁵⁰ IRIS CONSULTING, *De sociaal-economische impact van de Europese en internationale instellingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, Brussel 1998 (studie in opdracht van de Brusselse minister bevoegd voor Economie en Financiën).

⁵¹ Bron: Verbindingsbureau Brussel-Europa, 2006.

⁵² Europese Commissie en Iris Consulting, 1998.

⁵³ Y. GALL, op. cit., p. 25.

⁵⁴ De forse stijging van de verkoopprijzen van appartementen die de laatste jaren wordt waargenomen, wordt grotendeels verklaard door het feit dat de kandidaat-kopers hun eisen afzwakken, omdat ze geconfronteerd worden met forse prijsstijgingen en daardoor geen andere keuze hebben dan de eenzinswoning waarop ze hun zinnen hebben gezet, in te ruilen voor een realistischer doel: de aankoop van een "gewoon" appartement. Om toch eigenaar te worden, worden ze ertoe gedwongen "een andere droom" na te jagen.

woonwijken geleid. De huurprijzen zijn samen met de vraag gestegen en daardoor zijn die wijken de facto voorbehouden voor een bepaalde sociale klasse⁵⁵.

In het algemeen is het nog geen uitgemaakte zaak waar de Europeanen zich in Brussel vestigen. Ze ontwikkelen woonstrategieën die trouwens mettertijd het belang van de nabijheid van de woning bij de arbeidsplaats verminderen⁵⁶. Bij hun aankomst wensen de EU-ambtenaren een woning in de Europese wijk, maar ze trekken er al vrij snel uit weg om zich te vestigen in groenere en meer residentiële wijken of ze beslissen om dezelfde redenen te gaan wonen in de randgemeenten (Vlaams- en Waals-Brabant). Daarin verschillen de Europese ambtenaren amper van de Brusselaars, want zodra hun levensstandaard aanzienlijk stijgt, gaan die ook op zoek naar een eengezinswoning in een rustigere en meer open omgeving. Op het inkomstenniveau na lijkt het profiel van de oorspronkelijke Brusselaars (samenstelling van het gezin en leeftijd van de gezinsleden) meer op dat van de Europese ambtenaren dan bijvoorbeeld op dat van de allochtonen, die veel jonger (gemiddeld bijna tien jaar) zijn en een veel groter kerngezin hebben⁵⁷. Volgens de recentste sociologische trends is er echter een verjonging en vervrouwelijking van het EU-personeel aan de gang⁵⁸.

Exogene oorzaken voor de stijging van de huurprijzen

Wat meer bepaald de stijging van de huurprijzen van de woningen in Brussel betreft (die geenszins wordt ontkend⁵⁹), moeten we vaststellen dat die stijging niet alleen te wijten is aan de aanwezigheid van de EU-ambtenaren in Brussel. Er zijn ook *exogene* factoren in het spel. Eerst zijn de verkoopprijzen fors gestegen⁶⁰ (wat deels te wijten is aan de daling van de hypothecaire interestvoeten, waardoor dit voordeel tenietgedaan wordt). Ook de bouwkosten zijn de laatste jaren gestegen (duurder materiaal en hogere arbeidskosten). Om zijn investering te rendabiliseren, stemt de verhuurder zijn huurtarief meestal af op de aankoop prijs. Een andere oorzaak is de stijging van de *vraag* naar woningen tijdens de afgelopen tien jaar. Deze toename

⁵⁵ Y. GALL, *op. cit.*, p. 28

⁵⁶ J. CAILLIEZ, "L'Union européenne à Bruxelles à travers le regard de fonctionnaires britanniques : analyse de cartes mentales", *Bruxelles l'Européenne. Capitale de qui? Ville de qui?*, *op. cit.*, p. 59.

⁵⁷ Th. EGGERICKX en N. PERRIN, "La population européenne à Bruxelles. Sa répartition spatiale et ses caractéristiques démographiques à l'aube du troisième millénaire", *Brussel, hart van Europa: een verkennende blik op een kapitale regio*, p. 123 e.v.

⁵⁸ *Bruxelles en Europe, l'Europe à Bruxelles*, *op. cit.*, p. 115.

⁵⁹ Cf. M.-L. DE KEERSMAECKER, "Huurprijzen in constante evolutie", BGHM-Info, nr. 51-52, juli-december 2007, p. 19 en N. BERNARD, "Le fardeau des loyers en Région bruxelloise", *Humanisme & solidarité*, nr. 9, april 2008, p. 25 e.v.

⁶⁰ Tussen 1999 en 2003 is de prijs van de appartementen bijvoorbeeld met 41% gestegen, terwijl in de periode 1998-2003 de prijzen van de woningen een vergelijkbare stijging (40%) kenden. Cf. Ph. JANSSENS en Paul DE WAEL '50 jaar Belgische vastgoedmarkt 1953-2003. Waar geschiedenis tot toekomst vergroeit', Roeselare, Roularta books, 2005, p. 111 en 113.

wordt verklaard door het uiteenvallen van de gezinnen⁶¹ en de aanwas van de Brusselse bevolking (+ 117.000 inwoners sinds 1996, cf. supra) en niet door de terugkeer naar de stad van bijvoorbeeld de middenklassen die zich in de rand hebben gevestigd en er dus blijven wonen⁶². Ten slotte is het aanbod aan huurwoningen voor personen met een bescheiden inkomen ook een verklarende factor (inkrimping van het aanbod die in zekere mate kan worden toegeschreven aan de strengere kwaliteitseisen voor te huur gestelde woningen⁶³). Bijgevolg "hangt de evolutie van de prijzen van de nieuwe en bestaande woningen niet rechtstreeks samen met de uitbreidingen van de Europese Unie", aldus de studie C.L.I.-Stadim van 2003⁶⁴; die weliswaar van de vastgoedsector afkomstig is.

In ieder geval is het zo dat de bevolking aangroeide maar dat de hoofdstad ook verpauperde (het aantal armen nam in ieder geval toe)⁶⁵. Daardoor zijn de gezinnen met een laag inkomen nog gevoeliger voor stijgingen van de huurprijzen en is de behoefte aan sociale woningen toegenomen. Het aanbod aan openbare woningen stagneert evenwel. Tussen 1997 en 2006 werden er gemiddeld amper 19 sociale woningen per jaar gebouwd op het Brussels grondgebied⁶⁶. Dat is veel te weinig om de sterk toenemende vraag naar sociale woningen op te vangen. Deze situatie toont per slot van rekening genoegzaam aan dat de inflatoire effecten van de aanwezigheid van EU-ambtenaren op het Brussels grondgebied, ook al laten ze zich niet overal gevoelen, pijnlijk ervaren worden door de inwoners met weinig financiële middelen (die geen of bijna geen financiële armslag hebben), terwijl de overheid terzelfder tijd problemen heeft om de stijging van de huurprijzen te compenseren of op te vangen.

⁶¹ Men constateert inderdaad een constante stijging van het aantal alleenstaanden in een hoofdstad zoals Brussel (waar één gezin op twee een eenpersoonsgezin is), terwijl het aantal eenoudergezinnen toeneemt (+ 56% tijdens de laatste 20 jaar), vooral bij de kansarmen. Cf. Fr. NOËL en J. DAWANCE-GOOSSENS, *Offre et demande de grands logements en Région de Bruxelles-Capitale*, Studie in opdracht van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, november 2004, p. 3 en 33.

⁶² Cf. Chr. VANDERMOTTEN, "De sociaal-demografische evolutie en de impact van de Europese aanwezigheid in Brussel", *op. cit.*

⁶³ Zie artikel 3 e.v. van de Brusselse Huisvestingscode van 17 juli 2003.

⁶⁴ Cf. C.L.I.-STADIM, *Evolutie en perspectieven van het aanbod van en de vraag naar woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, studie in opdracht van Willem Draps, voormalig staatssecretaris bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevoegd voor ruimtelijke ordening, erfgoed en stadsvernieuwing, Brussel, oktober 2003, p. 19.

⁶⁵ Cf. editie 2007 van het *Verslag over de staat van de armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*

⁶⁶ Cf. P. DE DECKER en J. LAUREYS, "Le marché du logement se polarise-t-il à Bruxelles et en Wallonie?", *Échos log.*, 2007, nr. 1, p. 1 e.v.

Druk op de huurmarkt en strategieën van de lokale investeerders

De EU-ambtenaren oefenen weliswaar invloed uit op de residentiële vastgoedmarkt, maar in eerste instantie lijkt dat zowel op de *huur*- als op de koopmarkt het geval te zijn. Bij hun aankomst huren de meeste EU-ambtenaren immers liever een appartement of een huis dan er een te kopen. Dat wordt unaniem bevestigd door de vastgoedmakelaars⁶⁷. Pas na ongeveer tien jaar, zodra de EU-ambtenaren er zeker van zijn dat ze waarschijnlijk in België zullen blijven (vele EU-ambtenaren blijven slechts voor een korte periode in Brussel, aldus Yann Gall⁶⁸), beslissen ze om een woning te kopen. Op dat ogenblik doen ze dat bijna allemaal, aangezien meer dan één EU-ambtenaar op twee eigenaar van een woning wordt⁶⁹, terwijl gemiddeld slechts 42-43% van de Brusselaars eigenaar wordt⁷⁰. In alle gevallen (huren of kopen) hebben ze liever een appartement dan een huis en liever een bestaande woning dan een nieuwe woning. De voorkeur voor huren bij het begin van hun verblijf in Brussel sluit hoe dan ook niet uit dat er tegelijk druk wordt uitgeoefend op de verkoopprijzen, maar dan door de EU-ambtenaren die *al* in Brussel wonen. Logischerwijze werd het verschil in tijd geleidelijk weggewerkt (of veeleer gerelativeerd) naarmate de EU-ambtenaren zich in de hoofdstad kwamen vestigen.

Als de – eerste – EU-ambtenaren hebben bijgedragen tot de vastgoedboom, is dat niet zozeer omdat ze zich op de koopmarkt hebben gestort, maar omdat ze voor die tijd torenhoge huurprijzen hebben aanvaard. Luxeappartementen zijn vandaag de dag evenwel niet meer in trek en de huidige ambtenaren lijken niet bereid om de financiële inspanningen van hun voorgangers te leveren (ook al liggen de huurprijzen die de 'eurocraten' vandaag betalen nog altijd aanzienlijk hoger dan het gemiddelde).

Ten slotte moet het verband tussen de Europese aanwezigheid in Brussel en het niveau van de woningprijzen eveneens worden toegeschreven aan de lokale actoren zelf (eigenaars, projectontwikkelaars enz.). Door speculatie doen ze de prijzen stijgen. Die – financiële – strategie levert hun heel wat "klanten" bij de EU-instellingen op, maar dat neemt niet weg dat die actoren van plan zijn om volop te profiteren van de komst van de EU-ambtenaren om "een grote slag te slaan" en ze upgraden aldus op ietwat artificiële wijze hun marktsegment. De stijging van de vastgoedprijzen "maakt niet alleen slachtoffers", aangezien "de eigenaars en vastgoedmakelaars aanzienlijke meerwaarden kunnen binnenrijven"⁷¹. Dat vloeit inderdaad voort uit de normale en zuiver rationele toepassing van de wet van vraag en aanbod, maar in dit verband is het leerzaam de nadruk te leggen op de nefaste gevolgen daarvan voor de ontwikkeling van een stadswijk zoals de Europese wijk. In dat opzicht is het getuigenis van het hoofd van de Vertegenwoordiging van de Europese Commissie in België veelbetekenend. "De projectontwikkelaars beschouwen ons als een melk-

⁶⁷ Cf. C.L.I.-STADIM, *op. cit.*, p. 17.

⁶⁸ Y. GALL, *op. cit.*, p. 18.

⁶⁹ Y. CONRAD, "Les fonctionnaires européens et leur famille à Bruxelles", *Brussel, hart van Europa: een verkennende blik op een kapitale regio*, *op. cit.*, p. 140.

⁷⁰ Zie N. BERNARD, *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis. Un essai d'évaluation législative*, Brussel, Bruylant, 2006, p. 208 e.v.

⁷¹ Y. GALL, *op. cit.*, p. 10.

koe”, betreurt Willy Hélin, die fors uithaalt naar degenen die veel hogere prijzen vragen dan wat in Brussel gebruikelijk is⁷². Carlo Luyckx, directeur van het Verbindingsbureau Brussel-Europa, spreekt zonder aarzelen van een “echte malaise bij de EUambtenaren. Sommige ambtenaren wonen al tien of twintig jaar in Brussel en worden opeens de zondebok van de Brusselaars die door de eigenaar van hun woning aan de deur zijn gezet, terwijl vooral de Belgen verantwoordelijk zijn voor de speculatie.⁷³ In dit verband wijzen we er nog op dat sommige verhuurders wier pand(en) dicht bij de Europese wijken ligt(liggen) snel begrepen hebben dat ze veel geld konden verdienen door een gebouw onder te verdelen in een groot aantal appartementen en studio's voor alleenstaande ambtenaren of voor ambtenaren op doorreis. Die appartementen zijn dan samen heel wat rendabeler dan een eengezinswoning. De studie van het Verbindingsbureau Brussel-Europa komt weliswaar tot het besluit dat de vastgoedprijzen fors gestegen zijn, maar preciseert dat die stijging niet uitsluitend op het conto van de EUambtenaren mag worden gezet⁷⁴.

En morgen?

In deze fase van onze studie wijzen we erop dat de houding van de Europese instellingen sinds enkele jaren opmerkelijk gewijzigd is. Er is duidelijk een scharniermoment gekomen in de – bewogen – relaties tussen Brussel en de EU-infrastructuur op zijn grondgebied. Tegelijkertijd met de belangstelling van de Belgische hoofdstad voor Europa (sinds het Brussels Gewest institutionele autonomie heeft verworven), is Europa zich bewust beginnen te worden van de gevolgen van de aanwezigheid van zijn instellingen voor de vastgoedmarkt in de stad waar ze zijn gevestigd⁷⁵. Die reflectie heeft in 2003 geleid tot een basisdocument van de Europese Commissie, namelijk de *Mededeling van de Commissie van de Europese Gemeenschappen over het vastgoedbeleid en de infrastructuur in Brussel*. « Rekening houden met de wensen van de bevolking », « beredeneerde ontwikkeling van de Europese wijk », « aanmoediging van multifunctionaliteit en de woonfunctie » zijn enkele van de nieuwe kernwaarden die de communautaire instanties willen bevorderen⁷⁶. Deze laatste zijn trouwens van plan een deel van hun activiteiten weg te halen uit de Leopoldwijk en Beaulieu-Oudergem en Genève-Evere (men spreekt al 20 jaar van de site Schaarbeek-Josaphat). Ze zijn hun plannen al aan het uitvoeren, aangezien het directoraat-generaal Onderzoek van de Europese Commissie zich onlangs – dat is een primeur – heeft gevestigd in de Noordwijk dicht bij het DG Onderwijs, dat in de toren Madou Plaza is gevestigd. Volgens de Europese Commissie wordt door die verhuizing de druk op de huur- en verkoopprijzen verlicht⁷⁷. Ten slotte herbevestigt

⁷² *Bruxelles en Europe, l'Europe à Bruxelles*, op. cit., p. 51.

⁷³ *Ibidem*, p. 121

⁷⁴ Y. GALL, op. cit., p. 9 en 10.

⁷⁵ Zie met name S. FRANÇOIS, "Quel avenir pour la vitrine européenne de Bruxelles?", *Bruxelles en mouvements*, 7 december 2006, nr. 117, p. 6.

⁷⁶ Mededeling van de Commissie van de Europese Gemeenschappen over het vastgoedbeleid en de infrastructuur in Brussel, Brussel, 10 december 2003, COM(2003) 755 final, p. 4 (vertaling).

⁷⁷ *Ibidem*, p. 15.

het richtschema Europese Wijk, een belangrijke instrument voor stadsplanning dat op 24 april 2008 werd goedgekeurd door de Brusselse regering, duidelijk het streven naar sociale gemengdheid. Dat is een bemoedigende wijziging in het beleid, althans op papier. De administratieve megacomplexen die de wijk verpletteren met hun monofunctionele massa, hebben hun tijd gehad. Het is nu tijd voor gemengde complexen (kantoren-woningen-winkels-buurtvoorzieningen) die geïntegreerd worden in de omgeving⁷⁸. De voor de EU bestemde gebouwen worden er evenwel niet kleiner op. Met het oog op optimale dichtheid denkt men eraan de stedenbouwkundige beperkingen weg te nemen, aangezien de kantoren voortaan een oppervlakte van minstens 50.000 m² moeten hebben. Voorts heeft de Commissie haar voornemen om haar vastgoedportefeuille te 'rationaliseren' bekendgemaakt. Ze is onder meer van plan om het aantal vestigingen op het Brussels grondgebied te beperken. Het zijn dus niet de enkele recente delokalisaties die de tertiërisatie van de Leopoldwijk zullen indijken, aangezien de Europese Commissie het voornemen heeft haar kantooroppervlakte in die wijk te verdrievoudigen (van 170.000 naar 400.000 m², voornamelijk langs de Wetstraat).

Vergelijking met andere Europese hoofdsteden en rol van de Staat

Europa beïnvloedt de vastgoedprijzen in de stad waar haar instellingen zijn gevestigd, maar Brussel blijft, met name voor het residentiële vastgoed, een van de minst dure hoofdsteden in Europa, zowel wat de koop⁷⁹- als de huurmarkt⁸⁰ betreft (ondanks een prijsstijging die de laatste jaren veel meer uitgesproken is dan in de andere hoofdsteden van de Unie⁸¹). Men mag evenwel niet uit het oog verliezen dat Brussel terzelfder tijd een van de weinige metropolen van het oude continent is waar de huurkosten niet gereguleerd worden en de huurders met problemen desondanks geen directe financiële steun krijgen. In dat kader is er een uiterst belangrijke rol weggelegd voor de overheden. Precies daar wringt het schoentje. Een schaars aanbod aan sociale woningen (slechts 8% van de gebouwen), een zwakke productie van openbare woningen (de beste manier om de druk op de woonmarkt te verlichten bestaat erin betaalbare woningen te bouwen en het aanbod aldus uit te breiden), geen omkadering van de huurprijzen van woningen van de privésector (op zijn

⁷⁸ Naast de geprogrammeerde 400.000 nieuwe m² kantooroppervlakte (aan weerszijden van de Wetstraat), bestaan er plannen om 180.000 m² woonoppervlakte tot stand te brengen in de Europese wijk. Hopelijk worden die lovenswaardige beloften voor een keer snel ingelost.

⁷⁹ De prijzen in Brussel liggen lager dan bijvoorbeeld in Parijs, Londen, Rome, Madrid, Wenen, Kopenhagen, Helsinki, Dublin, Luxemburg, Amsterdam of Stockholm (Cf. *ERA IMMOBILIER, Le marché européen de la transaction immobilière. Enquête 2006*, p. 33). Die vaststelling van gematigde prijzen geldt nog meer voor de appartementen dan voor de eengezinswoningen (zie *Rapport annuel 2005* van de Conseil européen des professions immobilières, p. 10).

⁸⁰ Enkel Wenen, Kopenhagen en Helsinki (voor de huizen) en Wenen en Berlijn (voor de appartementen) zijn op dat vlak minder duur dan Brussel (zie *Rapport annuel 2005* van de Conseil européen des professions immobilières, p. 12)

⁸¹ ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS, *European Housing Review 2005*, p. 6 en 34 e.v.

minst bij het sluiten van de eerste huurovereenkomst)⁸², geen algemene huurtoelage om de koopkracht van de huurders⁸³ te verhogen, onvoldoende financiële of fiscale stimuli voor eigenaars die hun pand te huur willen stellen (al dan niet tegen een geconventioneerde huurprijs)...

Het zou dus misplaatst zijn als de Brusselse overheden zich zouden verschuilen achter het gemakkelijke argument « Het is de schuld van Europa » om hun eigen tekortkomingen te verbergen. Voorts verliest men wel eens uit het oog dat er in Brussel nog andere internationale organisaties zijn gevestigd (in totaal nog eens 5.000 ambtenaren) waaronder in de eerste plaats de NAVO, waarvan het aantal lidstaten trouwens ook toeneemt. Hoe dan ook, « de geleidelijke komst van duizenden ambtenaren over verschillende jaren vanaf 2004 zal gepaard gaan met een toenemende vraag naar huisvesting in het Brussels Gewest. », aldus het tweede gewestelijk ontwikkelingsplan, waarin verder te lezen staat dat « het woningaanbod in het Brussels Gewest toereikend zal moeten zijn om te voldoen aan de vraag, zonder grote spanningen op de markt te veroorzaken. » Kortom, het Gewest moet « een explosie van de huur- of aankooprijzen voorkomen. »⁸⁴ Men kan dus niet beweren dat de gewestelijke overheden de gepaste maatregelen hebben genomen om de spanningen op de huurmarkt te temperen. Er zijn weliswaar plannen om 1.000 woningen in de Europese wijk in Etterbeek te bouwen, maar volgens Marie-Laure Roggemans zijn de grondprijzen zo hoog dat het moeilijk wordt om er sociale woningen te bouwen »⁸⁵. Op de keper beschouwd, zolang er geen energieke maatregelen van die aard worden genomen om de impact – die overschat noch onderschat mag worden – van de aanwezigheid van Europese instellingen op de Brusselse residentiële vastgoedmarkt te temperen, zullen de beloften van de overheden om meer sociale gemengdheid tot stand te brengen hol klinken en een goedklinkende slogan zonder inhoud blijven, kortom een vrome wens. « In zo'n scenario lijkt het moeilijk om de internationale en sociale functie van de stad met elkaar te verzoenen: de verdere internationalisering zal enkel leiden tot een grotere dualisering, een stijging van de huurprijzen enz. » waarschuwt de Koning Boudewijnstichting⁸⁶.

⁸² Zie met name N. BERNARD, "Huit propositions pour un encadrement praticable et équilibré des loyers", *Échos log.*, 2006, nr. 1, p. 1 e.v.

⁸³ Cf. onder meer N. BERNARD, "L'allocation-loyer (couplée à un conventionnement des loyers): non pas la panacée, mais un remède directement opérationnel pour atténuer la crise du logement", *Echos log.*, 2006, nr. 3.

⁸⁴ Cf. besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 september 2002 met betrekking tot het gewestelijk ontwikkelingsplan, B.S. 15 oktober 2002, Stadsproject, Prioriteit 10, punt. 3.2.

⁸⁵ *Bruxelles en Europe, l'Europe à Bruxelles*, op. cit., p. 56.

⁸⁶ Verslag van de rondetafelgesprekken die de Koning Boudewijnstichting in 2005 heeft gehouden over de vestiging van de Europese instellingen in Brussel,

Besluit

Dat Europa de Brusselse vastgoedprijzen beïnvloedt, is een realiteit waar men niet om heen kan. De directe gevolgen daarvan zijn evenwel beperkt tot een bepaald gebied en een bepaald segment van de gebouwen. De concentratie van EU-ambtenaren in de betere wijken van de hoofdstad en in de hogere woningcategorieën heeft als een waterval *indirecte* gevolgen voor de *andere* categorieën, die daardoor ook beïnvloed worden. In de betere wijken die geleidelijk onbetaalbaar zijn geworden, kan niet worden voldaan aan de vraag naar woningen. Daardoor gaat men op zoek naar een woning in de al dan niet nabijgelegen iets mindere wijken, waar de prijzen op hun beurt de hoogte ingaan enzovoort. Voorts zit het gevaar wellicht in de gentrificatie die de Europeanen ongewild veroorzaken wanneer ze zich in bepaalde centraal gelegen verloederde wijken vestigen.

Europa heeft ongetwijfeld een gunstige invloed op de economie en de internationale uitstraling van Brussel, maar heeft ook een grote invloed op de vastgoedmarkt van de hoofdstad. Die gevolgen mogen niet overschat, maar evenmin onderschat worden. Die gevolgen worden in ieder geval overdreven ingeschat wegens de ongebreidelde urbanisatie die gepaard ging met de uitbouw van de Europese wijk, die Europa met een zeer slecht imago opzadelt en per definitie de schuld voor alle problemen geeft. Er bestaan nochtans maatregelen om die inflatoire gevolgen tegen te gaan (belasting op de meerwaarden van onroerende goederen, omkadering van de huurprijzen, maatregelen tegen speculatie, huurtoelage, uitbreiding van het aantal sociale woningen enz.). Als de federale of gewestelijke overheden - naar gelang van hun bevoegdheden - al was het maar enkele van die maatregelen zouden treffen, dan zouden ze veel meer doen dan enkel de arme gezinnen financieel te steunen (en ze aldus in het gewest houden). Dan zouden ze het pact tussen de inwoners, de stad en de EU-instellingen, dat in grote mate werd geschonden, in ere herstellen. Dat is dringend nodig om de sociale cohesie te behouden én om de burgers te doen warmlopen voor het Europees project.