bisa
perspective.brussels
brussels instituut voor statistiek en analyse

FOCUS N°87

Waarom vestigen ondernemingen zich in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest?

PIERRE-FRANÇOIS WILMOTTE

De kwestie van de economische aantrekkelijkheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest komt vaak naar boven in het publieke debat. Deze Focus heeft tot doel de troeven en uitdagingen van een vestiging in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor ondernemingen objectief in kaart te brengen. Deze analyse wordt uitgevoerd aan de hand van de belangrijkste factoren die een invloed hebben op de locatiekeuze en de ontwikkeling van ondernemingen.

Inleiding

De toekomst van iconische sites zoals Audi Vorst, Schaarbeek Vorming en Tour & Taxis wakkert het debat over de economische strategie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) opnieuw aan: welke activiteiten moeten worden aangetrokken, behouden of ontwikkeld? Deze kwesties zijn bij uitstek politiek van aard, afhankelijk van de nagestreefde doelstellingen, zoals welvaartsgroei, creatie van werkgelegenheid, innovatie en/of de veerkracht van het gebied. Om meer inzicht te geven in deze keuzes, worden in deze Focus de troeven en uitdagingen van Brussel naast deze criteria voor de locatiekeuze van ondernemingen gelegd.

Op basis van een literatuuronderzoek brengt deze Focus **de factoren in kaart die bepalend zijn voor de locatiekeuze van ondernemingen, en worden vervolgens de troeven en uitdagingen van het BHG onderzocht**. Dit heeft tot doel bij te dragen aan een weloverwogen besluitvorming op het vlak van gewestelijke economische ontwikkeling door **de instrumenten van beleidsautoriteiten in kaart te brengen**.

Deze analyse heeft betrekking op de locatiekeuze van ondernemingen die:

- een product produceren dat ter plaatse kan worden geconsumeerd of geëxporteerd;
- een dienst aanbieden die zowel ter plaatse als op afstand kan worden afgenomen.

Het gaat dus om ondernemingen uit de commerciële economie die geheel of gedeeltelijk aan internationale concurrentie kunnen worden blootgesteld. We sluiten hier ondernemingen uit waarvan de activiteiten hoofdzakelijk niet-commercieel van aard zijn, zoals de gezondheidszorg, of die onder de handel in ruime zin vallen (waaronder bijvoorbeeld niet-medische diensten voor personen, zoals kappersdiensten) en die van andere locatiekeuzefactoren afhangen.

De analyse houdt zowel rekening met de uitdagingen op het vlak van de internationale positionering van het BHG als met de lokale uitdagingen op stadsniveau[1]. Hierdoor ontstaat een denkkader dat kan worden aangepast aan verschillende profielen, zoals:

- een zelfstandige of een kleine onderneming is geïnteresseerd in verschillende mogelijkheden in een deel van de Brusselse agglomeratie en vergelijkt verschillende wijken alvorens daar op zoek te gaan naar grond- of vastgoedmogelijkheden;
- een onderneming met meerdere vestigingen (bijvoorbeeld een advies- of IT-onderneming) vergelijkt de verschillende kantoorlocaties (zowel binnen als buiten het BHG) alvorens vastgoedkansen in een bepaalde wijk in kaart te brengen;

› een multinational zal een opportuniteit in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) afwegen tegen opportuniteiten in andere regio's, andere grootstedelijke gebieden en/of de Brusselse rand.

Wat zijn de locatiekeuzefactoren?

Om de factoren te analyseren die bepalend zijn voor de locatie van ondernemingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, **moet men het standpunt innemen van de onderneming die daar een nieuwe vestiging wil opzetten**. Wat zijn de redenen voor de vestiging? Deze redenen hebben betrekking op twee geografische niveaus:

1. Enerzijds zijn er op 'macro'-niveau (→ Woordenlijst) **locatiekeuzefactoren die ervoor pleiten om zich in Brussel, in het hart van België en Noordwest-Europa**, te vestigen, in plaats van zich in een andere grote Belgische stad of elders in Europa te ontwikkelen.
2. **Naast** het selecteren van deze locatie worden op 'micro'-niveau (→ Woordenlijst) **vestigingssites geïdentificeerd**, die eveneens voordelen en uitdagingen hebben die verband houden met locatiekeuzefactoren.

Voor de onderneming is het doel van de analyse van potentiële vestigingslocaties **het maximaliseren van de productiviteit** (→ Woordenlijst) **en het minimaliseren van de kosten op korte en lange termijn**. Een onderneming kiest de locatie waar de verhouding tussen de vestigingskosten en de voordelen die het uit het gebied kan halen, op de lange termijn het gunstigst is. Deze analyse combineert objectieve beoordelingen, via indicatoren, en subjectieve beoordelingen via de beleving van de locaties van de volgende factoren[2]:

› meer 'macro'-bronnen (→ Woordenlijst):
  – nabijheid van een **markt** met kansen;
  – toegang tot **water, energie, grondstoffen en digitale technologie**;
  – beschikbare en opgeleide **arbeidskrachten**;
  – **een ondernemings-** en institutioneel klimaat dat de ontwikkeling van activiteiten bevordert;
  – **lokale innovatiedynamiek**;
› meer 'micro'-bronnen (→ Woordenlijst):
  – kwaliteit van het **leefklimaat**;
  – **grond- en vastgoedmogelijkheden**;
  – **toegankelijkheid van sites** op lokaal niveau.

Het gewicht van deze factoren varieert naargelang de volgende kenmerken van de ondernemingen:

› de **activiteitstak**;
› **de levenscyclus van het product** (met name afhankelijk van de mate van de 'nabijheid' die nodig is ten opzichte van de eindklanten);
› de **omvang van de onderneming**;
› de **functie van de onderneming**, waardoor bij het BHG de voorkeur wordt gegeven aan vestigingen die bijvoorbeeld het hoofdkantoor (managementactiviteiten) omvatten en/of ondernemingen waarvoor meer gekwalificeerd personeel nodig is;
› **het niveau van de verankering van de onderneming**, waardoor verder of minder ver van elkaar gelegen locaties (landen, gewesten, steden of wijken) met elkaar kunnen worden vergeleken;
› de **persoonlijke voorkeuren van de ondernemer**, aangezien de persoonlijke achtergrond van ondernemers van belang is bij beslissingen over de locatie;
› en ten slotte de **aard van de locatiebeslissing** (oprichting, uitbreiding of verplaatsing), waarbij het belang voor de onderneming om klanten, leveranciers en werknemers te behouden, verplaatsingen over korte afstand zal bevorderen[3].

De impact van externe factoren (→ Woordenlijst) op de productiviteit (→ Woordenlijst) van ondernemingen bedraagt ongeveer 5 % (Wilmotte *et al.*, 2026). Dit is een kwestie van concurrentievermogen voor ondernemingen.

De positie van het BHG ten opzichte van de locatiekeuzefactoren van ondernemingen

De locatiekeuzefactoren worden geanalyseerd, van de meest algemene, die op macroniveau (→ Woordenlijst), worden aangehaald, tot de meest specifieke, die vooral worden genoemd om sites te identificeren, op microniveau (→ Woordenlijst).

Nabijheid van een markt met economische kansen

Vraag van de ondernemer: **zou ik [in het BHG] toegang hebben tot een markt met voldoende klanten?**

Als het gaat om het **bedienen van de Europese markt**, is Brussel een centrale locatie in Europa, maar dat geldt ook voor de aangrenzende gewesten. **Brussel heeft drie bijzonderheden die de stad onderscheiden van de nabijgelegen Belgische en Europese regio's.**

› Brussel is een **internationale *hub*** (→ Woordenlijst), dat wil zeggen een knooppunt op Belgisch en internationaal niveau dankzij de configuratie van het vervoersnet. **Het belangrijkste kenmerk is de combinatie van een luchthaven van gemiddelde omvang op Europese schaal en een station in het hart van het Europese hogesnelheidsnetwerk**. Dankzij de ligging aan een belangrijk knooppunt van snelwegen en in het hinterland van de belangrijkste Europese havens is het mogelijk om vanuit Brussel Noordwest-Europa gemakkelijk te bedienen.
› Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is **gespecialiseerd in activiteiten op het gebied van openbaar bestuur en bedrijfsbeheer** (Wilmotte, 2026).
› Meer in het algemeen is **Brussel het belangrijkste economische beslissingscentrum van België** (Vandermotten, 2017).

Door deze kenmerken onderscheidt de stad zich van andere Europese metropolen van vergelijkbaar belang, zoals Zürich, Luxemburg, Düsseldorf, Stockholm, Wenen, Lissabon, München, Dublin of Berlijn (zie ranglijsten zoals die van GAwC)[4].

Als het gaat **om het bedienen van de Belgische markt, is Brussel het politieke en economische zwaartepunt van het land**. Dankzij het nationale vervoersnet neemt de stad een unieke centrale positie

in, in het hart van een grootstedelijk economisch gebied met 6 miljoen inwoners. Brussel vormt het centrale knooppunt tussen de Vlaamse en Waalse economische gewesten (Dhyne & Duprez, 2016) en herbergt talrijke hoofdkantoren van ondernemingen die de Belgische markt bedienen.

Op wijkniveau is **de directe nabijheid tot de consumenten een potentiële troef**, vooral als er een link bestaat tussen de productie en de directe verkoop. In dergelijke gevallen, zoals bij de brouwerijen in het BHG (Ghodbane *et al.*, 2024), moet zowel rekening worden gehouden met de uitdaging op het vlak van productie (aanvoer van grondstoffen, productie-infrastructuur…) als op het vlak van verkoop (nabijheid van commerciële of toeristische centra) (Mérenne-Schoumaker, 2008; Grimmeau & Wayens, 2016).

Toegang tot water, energie, grondstoffen en digitale technologie

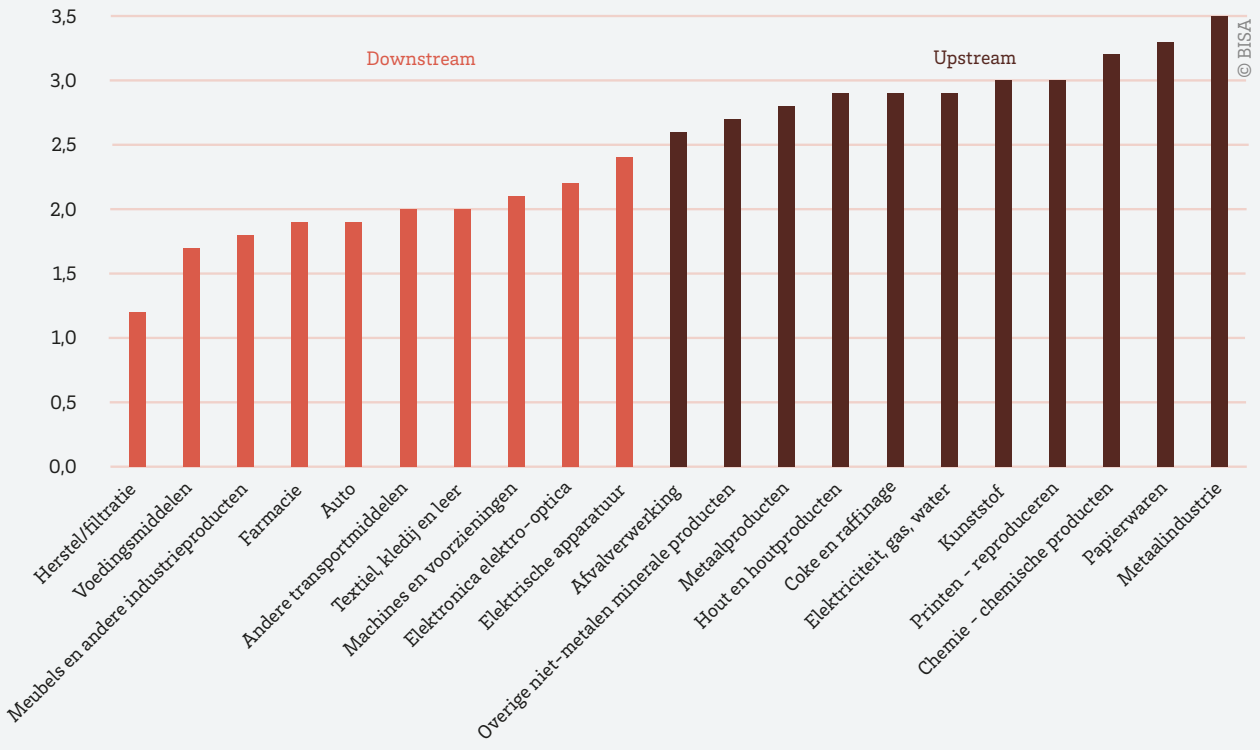
Vraag van de ondernemer: **zou ik [in het BHG] toegang hebben tot deze productiefactoren die essentieel zijn voor de productie?** De kosten en de beschikbaarheid ervan hebben onvermijdelijk invloed op de levensvatbaarheid van de activiteit.

Ondanks de huidige geopolitieke instabiliteit kunnen enkele uitdagingen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden uiteengezet.

- De **prijs van aardgas is competitief** in België, terwijl de overheidssteun aan elektriciteitsintensieve industrieën in de buurlanden ervoor zorgt dat **de elektriciteitsprijs in België niet erg competitief is**. De tariefverschillen tussen de Belgische gewesten blijven klein (PWC, 2025)[5].
- **Elektrische aansluitingen zijn lastiger**, door de investeringen die nodig zijn voor de elektrificatie en de integratie van nieuwe energiebronnen. Deze zorg geldt echter niet specifiek voor Brussel, maar ook voor andere Europese grootsteden (van Winden & Cabral, 2026).
- **De watervoorziening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is grotendeels afhankelijk van Wallonië**, via waterlopen of waterleidingen. De watervoorziening is relatief robuust in vergelijking met die van nabijgelegen gewesten met kleinere waterreserves.
- Op digitaal vlak is België een minder vooraanstaande vestigingslocatie in Europa, waar **de investeringen in infrastructuur nog in ontwikkeling zijn[6]. Deze investeringen concentreren zich voornamelijk rond Brussel**[7]. Dit verbetert de kwaliteit van het netwerk voor activiteiten waarbij een lage latentie (→ Woordenlijst) vereist is, oftewel een zeer snelle reactie, zoals bij bepaalde financiële activiteiten. Bovendien **verloopt de uitrol van glasvezel in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest[8] goed**, waardoor economische actoren gebruik kunnen maken van een goede digitale connectiviteit.

Het BHG beschikt over weinig natuurlijke hulpbronnen en grond. Het is dus meer geschikt voor industriële activiteiten die dicht bij de eindconsument plaatsvinden dan voor de eerste, meer grondstofintensieve fasen van de productieketens (→ links in figuur 1). Op lokaal niveau kan de capaciteit van de water-, energie- en telecommunicatienetwerken eveneens bepalend zijn voor de keuze van de locatie.

1 IDENTIFICATIE VAN SECTOREN AAN DE HAND VAN EEN INDEX VOOR DE NABIJHEID TOT DE EINDCONSUMENT.



Uitleg: de index van upstreamness door Branger *et al.* (2019) heeft de neiging om de bedrijfstakken te onderverdelen in 'downstream'-sectoren, die dichter bij de consument staan, links in de grafiek (in lichtrood); en 'upstream'-sectoren, rechts (in donkerrood).
Bron: Claeys *et al.* (2024), op basis van de resultaten van Branger *et al.* (2023).

Vraag en aanbod op de arbeidsmarkt

Vraag van de ondernemer: **kan ik [in het BHG] voldoende gekwalificeerde arbeidskrachten vinden met kosten die binnen mijn budget passen?**

In vergelijking met de rest van Europa en de wereld **zijn de arbeidskosten in België hoog**. Daarom hebben ondernemingen in België traditioneel meer geïnvesteerd in kapitaal (apparatuur, technologieën, kapitaalbeleggingen…) dan in arbeid (dus in jobs). **Om het concurrentievermogen van de Belgische en Brusselse ondernemingen te waarborgen, is het dan ook noodzakelijk om de productiviteit op een hoog niveau te houden** (→ Woordenlijst) (Nationale Raad voor de Productiviteit, 2025).

Dat gezegd zijnde, **zijn de marktdiensten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest competitiever**: volgens een studie van de Université Libre de Bruxelles ligt de productiviteit in deze sector in het Brussels Gewest hoger dan in de rest van het land, waardoor deze diensten aan een lagere prijs kunnen worden aangeboden (Kampelmann *et al.*, 2018). **Dit voordeel vloeit voort uit de voordelen die samenhangen met de concentratie van economische actoren, waaronder de grote beschikbaarheid van arbeidskrachten** (de 'agglomeratievoordelen'). Het werkgelegenheidsbekken waarin het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is ingebed, heeft namelijk een fundamentele troef: zijn omvang. Dit is het belangrijkste werkgelegenheidsbekken van het land, verspreid over de drie Belgische gewesten (zie Dujardin *et al.*, 2024). Dit zorgt voor een **soepelere afstemming** (→ Woordenlijst) **tussen vraag en aanbod** op de Belgische arbeidsmarkt. Deze betere afstemming biedt verschillende voordelen:

- een grotere **diversiteit aan vaardigheden van de arbeidskrachten en beschikbare jobs**;
- een **efficiëntere taakverdeling**, die de productiviteit bevordert;
- een **grotere veerkracht van de lokale arbeidsmarkt bij economische schokken** (Bouba-Olga & Bourdu, 2009);
- op basis van een **vrij gunstige demografie** die wordt gekenmerkt door een hoge vervangingsgraad van de beroepsbevolking, wat betekent dat er in vergelijking met de rest van het land meer jongeren de gepensioneerden vervangen (IBEFE Brussel, 2024)

Het economisch potentieel van het Brusselse werkgelegenheidsbekken wordt beperkt door de volgende factoren:

- **gewestelijke grenzen beperken de kansen op de arbeidsmarkt** door een verminderde informatiestroom (verspreiding van vacatures), verschillen in werkgelegenheidsbeleid en taalvaardigheid (IBEFE Brussel, 2024);
- **problemen bij de afstemming als gevolg van de kloof tussen werk- en woonplaats** (waardoor de kwestie van mobiliteit aan de orde komt), afhankelijk van de kenmerken van de werkzoekende en de beschikbare vacatures (met name op het gebied van wetenschap, techniek, ingenieurswetenschappen en wiskunde, de bouwsector en de logistiek (View.brussels, 2024)[9]);
- **zeer uiteenlopende behoeften aan arbeidskrachten in het BHG door een tweedeling tussen laaggeschoolde en hooggeschoolde profielen**.

Ondernemersklimaat en institutioneel klimaat

Vraag van de ondernemer: **zijn de lokale instellingen, het economische klimaat en het optreden van de overheid gunstig voor de ontwikkeling van de activiteiten?** Een vestiging is een verbintenis voor de lange termijn: de stabiliteit en kwaliteit van het institutionele kader zijn belangrijk.

Ten eerste is de wetenschappelijke literatuur het erover eens dat de kwaliteit van het bestuur en het vertrouwen tussen de betrokken partijen een positief effect hebben op de economische ontwikkeling van ondernemingen en de regio (Wilmotte, 2026). Er bestaat geen consensus over de impact van bedrijfssteun op de werkgelegenheid en de productiviteit (→ Woordenlijst), aangezien dit afhangt van de context (soort steun, tijd die verstrijkt voordat er effecten zichtbaar worden, heterogeniteit van de ondernemingen, rol van de financiële sector) (Brandão-Marques & Toprak, 2024).

Het *Quality of Government Institute* van de Universiteit van Göteborg heeft referentie-indicatoren ontwikkeld voor de kwaliteit van het bestuur op nationaal niveau en op het niveau van de Europese regio's. Deze indicatoren, die door de Europese Commissie[10] worden gebruikt, vormen al jarenlang een referentiepunt op basis van internationale enquêtes. Deze indicatoren worden gebruikt om de positie van België en Brussel op het vlak van deze locatiefactor in kaart te brengen.

België bevindt zich in een **tussenpositie tussen de Germaanse landen** (Duitsland, Luxemburg, Nederland, het Verenigd Koninkrijk), waar de indicatoren wijzen op een beter ondernemingsklimaat en een betere kwaliteit van het bestuur, **en de Latijnse landen** (Frankrijk, Spanje, Italië), waar deze indicatoren minder goed scoren (zie onder meer de indicatoren met betrekking tot de particuliere economie en de kwaliteit van het bestuur, uit Dahlberg *et al.*, 2026). Naast deze indicatoren, die bedoeld zijn om een sociale situatie objectief in kaart te brengen, spelen ook de opvattingen van de economische actoren een rol, net als de perceptie van sociale bewegingen[11].

In het Brussels Gewest **ligt de kwaliteit van het bestuur onder het gemiddelde van de regio's van de Europese Unie**, met name wat betreft onpartijdigheid en corruptie (Charron *et al.*, 2024). De indicatoren van verschillende stadsgewesten, zoals Brussel, liggen lager dan die van de omliggende regio's (Hamburg, Berlijn, Île-de-France, Warschau) (ibid.). Uit een recent onderzoek in de Brusselse zakenwereld blijkt dat bestuurskwesties zoals de begroting, administratieve vereenvoudiging en strategische sturing de belangrijkste aandachtspunten zijn voor vertegenwoordigers van het bedrijfsleven (Meyer & Hudon, 2026).

Gewestelijk innovatiesysteem en informatie-uitwisseling tussen economische actoren

De nabijheid tussen economische actoren bevordert de informatiestroom en kan innovatie ondersteunen, iets wat Marshall (2013) al sinds de 19e eeuw heeft vastgesteld aan de hand van de 'industriële districten' (→ Woordenlijst) (Asheim *et al.*, 2011). **Dit netwerk van actoren die informatie uitwisselen en innovaties genereren dankzij hun verankering in het gewest, komt overeen met een Regionaal Innovatiesysteem (RIS).** De

kwaliteit van het RIS vloeit voort uit de bestaande nauwe banden tussen de actoren (zie Rallet & Torre (1999) of Boschma (2005)), waardoor het innovatievermogen van ondernemingen en instellingen toeneemt. **Hierbij spelen verschillende factoren een rol, die vooral in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** en in de rand voorkomen.

- In Brussel is een **concentratie te vinden van publieke, private en non-profitactoren die actief zijn in de technologiesectoren en over samenwerkingscapaciteiten** beschikken, dankzij de aanwezigheid van talrijke universiteiten, onderzoekscentra, overheidsinstanties, grote ondernemingen en kennisintensieve diensten.
- Aangezien Brussel **het belangrijkste financiële centrum van België is**, wordt de toegang tot financiering en risicokapitaal (→ Woordenlijst) vergemakkelijkt.
- Toegang tot **geschoolde arbeidskrachten** voor ondernemingen en instellingen (zie hierboven).
- **De internationalisering van organisaties in het BHG** vergroot hun vermogen om daar kennis en innovaties te vinden die ze kunnen inzetten. Organisaties – ondernemingen, instellingen, verenigingen – in de Brusselse rand slagen hier beter in (Teirlinck & Spithoven, 2018).
- De **nabijheid van de machtscentra** en, meer in het bijzonder, van de tussenpersonen die de toegang tot R&D-financiering van de Europese Unie vergemakkelijken, is een troef van Brussel (Dotti & Spithoven, 2017).
- Het **stedelijke karakter van het BHG is gunstiger voor de uitwisseling van informatie tijdens informele contacten**, wat vooral nuttig is voor culturele en creatieve activiteiten (Spencer, 2015).

Deze factoren moeten ervoor zorgen dat een groot aantal Brusselse ondernemingen beter in staat is om innovaties en kennis te integreren. Dit absorptievermogen lijkt groter te zijn bij de Brusselse ondernemingen, maar wordt beperkt door:

- een **gewestelijke en communautaire versnippering** van het overheidsbeleid op het vlak van innovatie;
- **de impact van het R&D-werk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die in het BHG onvoldoende tot uiting komt**, waardoor de vraag rijst in hoeverre deze door R&D gegenereerde kennis lokaal wordt benut (Teirlinck & Spithoven, 2018).

Leefomgeving

De kwestie van het leefklimaat heeft twee kanten: enerzijds de vestiging van de onderneming, anderzijds de woonomgeving van de werknemers. Dit criterium is belangrijk voor:

- ondernemingen die weinig afhankelijk zijn van fysieke goederenstromen en die meer kunnen uitgeven aan een hoogwaardige locatie (bijvoorbeeld ondernemingen in de IT-sector);
- ondernemingen die afhankelijk zijn van geschoolde arbeidskrachten die zeer mobiel zijn (dat wil zeggen: die voor hun werk kunnen verhuizen).

Dit geldt voor een relatief klein deel van de ondernemingen (Boulba-Olga & Grossetti, 2020; Wilmotte, 2022a). Daarvoor **is dit geen doorslaggevende factor, maar het kan wel een rol spelen bij de keuze tussen twee vestigingsplaatsen die op andere punten aan de verwachtingen voldoen** (Mérenne-Schoumaker, 2011, p. 173). Andere factoren zijn belangrijker, zoals de levenskeuzes van de ondernemer (bijvoorbeeld de nabijheid van familie) (Bouba-Olga & Grossetti, 2020).

De grootschalige modernistische bouwprojecten die na de Tweede Wereldoorlog in Brussel werden uitgevoerd, ook bekend onder de term 'Verbrusseling' (→ Woordenlijst), **hebben het aantal voorzieningen** (→ Woordenlijst), structureel verminderd, dat wil zeggen natuurlijke of culturele infrastructuren (bijvoorbeeld historische stadslandschappen, een gevarieerd dienstenaanbod, de multifunctionaliteit van het grondgebied …) die bijdragen aan de levenskwaliteit van de agglomeratie. Dit heeft het karakter van Brussel ingrijpend veranderd, waardoor de structuur ervan meer lijkt op die van Amerikaanse steden (Brueckner *et* al., 1999). Een groter deel van de welgestelde bevolking woont in voorsteden, soms op aanzienlijke afstand van het stadscentrum. Daarentegen wonen er in sommige wijken dicht bij het stadscentrum mensen met sociaal-economische moeilijkheden.

Ondanks de inspanningen om dit structurele tekort aan voorzieningen in het centrum te verhelpen, **blijft deze 'Amerikaanse' stedelijke structuur de vestigingsplaats van ondernemingen en jobs in de Brusselse grootstad beïnvloeden, wat vooral ten goede komt aan de rand** (Wilmotte, 2026; Bernier et al., 2026). De aanwezigheid van machtscentra waar voorzieningen te vinden zijn (prestigieuze historische gebouwen, een gevarieerd dienstenaanbod, het Park van Brussel …), trekt activiteiten aan die op zoek zijn naar deze combinatie, zoals het openbaar bestuur, bedrijfsadvies en -beheer, de financiële sector of de verenigingssector (Wilmotte, 2026).

Op Belgisch niveau doet dit geen afbreuk aan de positie van Brussel in de stedelijke hiërarchie (Bernier *et al.*, 2026)[12], maar op internationaal niveau kan dit de aantrekkelijkheid van Brussel ten opzichte van andere metropolen van vergelijkbare omvang (tussen 1 en 3 miljoen inwoners) negatief beïnvloeden.

Kansen op het gebied van grond en vastgoed en toegankelijkheid op lokaal niveau

Ten slotte hebben de laatste twee locatiekeuzefactoren betrekking op **de identificatie van mogelijkheden voor vestiging op een site. De optimale site biedt de best mogelijke combinatie van grond of vastgoed en lokale toegankelijkheid** om de markt (die internationaal kan zijn) te bedienen.

De **kosten voor grond en onroerend goed van een vestiging zijn relatief laag** in vergelijking met andere exploitatiekosten (bezoldigingen van arbeidskrachten, leveringen enz.)[13]. Hoewel de kosten relatief laag zijn, blijft het een uitgavenpost die ondernemingen trachten te optimaliseren in lijn met de 'prijs-kwaliteitverhouding'. Zo blijkt uit een onderzoek naar Vlaamse logistieke ondernemingen dat er een hiërarchie bestaat in de vestigingscriteria, waarbij de grondprijs het belangrijkste criterium is, maar dat ook de bereikbaarheid meespeelt in de prijs-kwaliteitverhouding van de locaties (Verhetsel *et al.*, 2015)[14].

- grondprijs als belangrijkste criterium;
- vervolgens de toegankelijkheid van de zeehavens;
- vervolgens de toegankelijkheid via de snelweg (< 5 min);
- vervolgens toegang tot binnenwater (< 15 min).

Er is **een afweging tussen de kosten**[15] **en de kwaliteiten van de**

locatie. Ondernemingen die zich in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest willen vestigen, zijn dus bereid een hoger bedrag te betalen voor een locatie in de stad, als die voordelen oplevert[16] voor de onderneming of voor de mensen die er werken. Voor de onderneming kunnen deze voordelen bestaan uit de nabijheid van de eindconsument, de toegang tot een modern gebouwenpark, de moduleerbaarheid van de site (mogelijkheid tot uitbreiding) of de reputatie van de locatie (en de nabijheid die dit met zich meebrengt). Voor het personeel kunnen multimodale bereikbaarheid (afhankelijk van de vervoerswijzen), de kwaliteit van het vastgoed of de omgeving voordelen bieden ten opzichte van bijvoorbeeld telewerken.

De kwestie van de lokale toegankelijkheid hangt nauw samen met die van de geschiktheid van grond of onroerend goed. Afhankelijk van de behoeften van ondernemingen zullen de stromen bepalend zijn voor de keuze van het gebied: monofunctioneel of multifunctioneel, met een grotere of kleinere bevolkingsdichtheid, met een betere of slechtere aansluiting op de weg- en spoorweginfrastructuur… Deze stromen hebben betrekking op:

- fysieke stromen:
  - grotere of kleinere omvang en met regelmatigere of minder regelmatige frequentie, die bepalend zijn voor het gebruik van het spoor of de binnenvaart ten opzichte van het wegvervoer;
  - die snel moeten worden vervoerd of een hoge toegevoegde waarde hebben, waardoor het gebruik van luchtvracht gerechtvaardigd is;
  - gekoppeld aan bestaande netwerken;
- personenstroom:
  - in grotere of kleinere mate, wat de nabijheid van het openbaar vervoer rechtvaardigt;
  - met mobiliteitsvergoedingen (mobiliteitsbudget of bedrijfswagen);
  - waarbij klanten betrokken zijn die van verder of dichterbij komen (het belang van de omgeving).

Hiermee kunnen de uitdagingen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden verduidelijkt:

- Brussel is een multimodale *hub* (→ Woordenlijst) met bijzondere kenmerken (een combinatie van luchtvracht, binnenhaven en verkeersknooppunt) in een context waarin het wegvervoer nog steeds de overhand heeft;
- de hogere kosten van onroerend goed en grond vormen geen belemmering, mits de kwaliteit van de locatie in orde is (inclusief voorzieningen, indien van toepassing);
- activiteiten met een hoge fysieke stroom dragen de kosten en uitdagingen van een vestiging in de stad, indien de nabijheid van de Brusselse markt dit rechtvaardigt;
- van alle uitdagingen is de belangrijkste de verenigbaarheid van de activiteit met de omgeving, de voorzieningen (→ Woordenlijst) en de woonfunctie van de stad.

Samengevat zijn er drie niveaus voor de analyse van locatiekeuzefactoren

De troeven en uitdagingen van de vestiging van ondernemingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gaan over drie niveaus: het federale niveau, het grootstedelijke niveau en het Brusselse gewestelijke niveau.

Op federaal niveau beïnvloeden de arbeidskosten, het energiebeleid en het regelgevend kader het concurrentievermogen van alle Belgische ondernemingen (ten opzichte van de buurlanden). Ze stimuleren met name kapitaalintensieve activiteiten met een hoge productiviteit, evenals de energiekeuzes van ondernemingen. Zo stimuleert het ondernemingsklimaat in België bijvoorbeeld bepaalde sectoren, zoals de biotechnologie. Deze sector profiteert van een wettelijk kader dat de ontwikkeling van activiteiten bevordert. Daarentegen worden andere activiteiten, zoals logistieke centra voor e-commerce, vaker in buurlanden gevestigd, omdat het wettelijk kader in die landen gunstiger is voor dit soort activiteiten.

Op grootstedelijke niveau vormen de agglomeratievoordelen (→ Woordenlijst) **de voornaamste troef van 'Groot Brussel',** dat wil zeggen het Brussels Gewest en de gebieden in de Brusselse hinterlandzone:

- het grootste **werkgelegenheidsbekken** qua omvang en diversiteit aan profielen;
- het belangrijkste economische bekken **waar klanten en leveranciers dicht bij elkaar zitten**;
- een plek waar de **kennisuitwisseling** eenvoudiger is;
- gerust met **talrijke infrastructuurvoorzieningen** die de transportkosten beperken.

Dit levert ondernemingen positieve externe effecten (→ Woordenlijst) op die verband houden met hun locatie, met name voor marktdiensten (zie het onderzoek van Kampelmann *et al.*, 2018, waarin de drie Belgische gewesten met elkaar worden vergeleken). Dat gezegd zijnde, **wordt het potentieel van agglomeratievoordelen beperkt door 'agglomeratiekosten'** (→ Woordenlijst), die verband houden met de kosten van files en vervuiling. **De administratieve en territoriale versnippering van 'Groot Brussel' beperkt eveneens het potentieel**, aangezien informatie, arbeidskrachten en economische uitwisselingen de gewestelijke grenzen moeilijker overschrijden (zie bijvoorbeeld Dhyne & Duprez, 2016). **Paradoxaal genoeg versterkt dit de positie van het BHG als schakel tussen de Vlaamse en Waalse economische gewesten**. De economische actoren van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest fungeren namelijk als schakel tussen de Vlaamse en Waalse economische bekkens.

Op gewestelijk niveau heeft het BHG **een stedelijk gebied met meer dan een miljoen inwoners, een groot aantal bezoekers (pendelaars en toeristen) en meer dan 120 000 ondernemingen**. Het blijft op Europees niveau een stedelijk consumptiegebied van de eerste orde. Bovendien **wordt de verspreiding van informatie via informele kanalen daar vergemakkelijkt** door een gunstige stedelijke omgeving. Het dichtbebouwde en beperkte grondgebied is minder geschikt voor activiteiten met grote goederenstromen.

Dit **economische potentieel wordt echter beperkt** door:

- de **kwaliteit van het bestuur in het Brussels Gewest**, wat een factor is die het ondernemingsklimaat negatief kan beïnvloeden;
- het **structurele gebrek aan voorzieningen** in verband met de 'Verbrusseling' (→ Woordenlijst), ondanks de inspanningen van de afgelopen decennia om het leefklimaat te verbeteren;
- een **aanhoudende spanning tussen de bewoonde stad en de**

economische functie van Brussel, die leidt tot meningsverschillen en een gebrek aan vertrouwen onder de stedelijke actoren over de plaats van bepaalde economische activiteiten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (zie de meningsverschillen tussen de verschillende groepen economische besluitvormers in Meyer & Hudon, 2026).

In de toekomst zullen bepaalde locatiefactoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest veranderen door de invoering van de nieuwe Europese koolstofheffingen (ETS en ETS2), van het 'nul netto ruimtebeslag'-beleid (ZAN) (→ Woordenlijst) ter bescherming van onverstedelijkte grond, of de ontwikkeling van vrijhandelsgebieden die gericht zijn op fiscale en regelgevende verlichting voor ondernemingen die zich in deze gebieden vestigen.

Dit literatuuronderzoek, dat zich richt op Brussel, werpt de vraag op hoe de economische ruimtelijke organisatie tussen het BHG en de rest van de Brusselse grootstad eruitziet. Gezien deze bevindingen moeten we ons vanuit twee invalshoeken afvragen waar ondernemingen zich vestigen:

- **vanuit het oogpunt van concurrentievermogen**, door zich te richten op het stedelijk gebied (centrum of rand) dat het meest relevant is voor de economische ontwikkeling;
- **vanuit het oogpunt van soevereiniteit**, door zich te richten op sectoren waarvan de ontwikkeling noodzakelijk is voor de gemeenschap in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zelfs als dit negatieve externe effecten (→ Woordenlijst) met zich meebrengt of als het niet de meest geschikte stedelijke locatie is.

In het Brussels Gewest geldt dit ook voor de industrie: de nabijheid tot de eindconsument is een belangrijke troef, zowel wat betreft het concurrentievermogen als de veerkracht van het gebied (zie met name voor Frankrijk: Claeys *et al.*, 2024).

Woordenlijst

Afstemming

Correspondentie tussen vraag en aanbod op de lokale arbeidsmarkten.

Agglomeratiekosten

Negatieve externe effecten die voortvloeien uit ondernemingen in elkaars buurt, zoals stijgende grondprijzen, congestiekosten of vervuiling.

Agglomeratievoordelen

Positieve externe effecten die voortvloeien uit ondernemingen in elkaars buurt, in de vorm van schaalvoordelen (gedeelde infrastructuur, arbeidskrachten, uitwisseling van goederen, diensten en/of kennis tussen ondernemingen, vereenvoudigde onderaanneming enz.)

Exploitatiekosten

Lopende uitgaven die een onderneming doet voor haar dagelijkse bedrijfsvoering.

Extern effect

Een overdracht van waarde of kosten zonder financiële compensatie die afhankelijk is van de keuzes van andere producenten of personen, en die de (positieve of negatieve) onderlinge afhankelijkheden tussen economische actoren binnen een productiesysteem weerspiegelt.

Hub

Centraal knooppunt van een vervoerssysteem dat is opgezet volgens het '*hubs and spokes*'-model (dat wil zeggen: de naaf en de spaken), waarbij de *hubs* punten zijn waar verschillende lijnen (*spokes*) van bijvoorbeeld treinen of vliegtuigen samenkomen.

Industrieel district

Een concentratie van economische actoren binnen een afgebakend gebied, waardoor voor elke actor positieve externe effecten ontstaan die verband houden met de nabijheid van ondernemingen die goederen en diensten leveren en bepaalde behoeften (arbeidskrachten, onderaannemers…) gezamenlijk invullen.

Latentie

De tijd die verstrijkt tussen het aanvragen van een actie en de reactie daarop (in dit geval tussen het commando op de computer en het antwoord dat door een server in een datacenter wordt gegeven).

Macro

Een schaal die overeenkomt met de intergewestelijke schaal, dat wil zeggen gewesten en metropolen.

Micro

Een schaal die overeenkomt met de infra-stedelijke schaal, dat wil zeggen de schaal van een site, een wijk of een deel van een stad.

Nul netto ruimtebeslag

Een Europees politiek initiatief dat tot doel heeft de verstedelijking van grond die nog niet is verstedelijkt, terug te dringen.

Productiviteit

De hoeveelheid welvaart die per arbeidseenheid wordt gegenereerd, doorgaans uitgedrukt in de toegevoegde waarde per persoon of per voltijdsequivalent.

Risicokapitaal

Kapitaal dat wordt geïnvesteerd in ondernemingen met een grote kapitaalbehoefte en die streven naar sterke groei (*start-ups*), doorgaans door gespecialiseerde financiële instellingen.

Verbrusseling

Een snelle en ingrijpende transformatie van opmerkelijk stedelijk erfgoed tegenover hevige vastgoedspeculatie, wat te vergelijken is met de vernietiging van een stad in vredestijd.

Voorzieningen

Natuurlijke of culturele elementen van de omgeving die een aantrekkingskracht uitoefenen op mensen die er wonen of de plek bezoeken.

Vrij gebied

Gebied waar een afwijkend economisch en fiscaal beleid geldt (douaneverlichting, belastingvoordelen, administratieve vereenvoudiging…).

Opmerking: Deze woordenlijst is, waar van toepassing, opgesteld op basis van vertalingen van de bestaande definities van Géoconfluences: https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/

Bibliografie

- **ASHEIM Bjorn T., SMITH Helen Lawton & OUGHTON Christine**, 2011. *Regional Innovation Systems: Theory, Empirics and Policy.* Regional Studies. Vol. 45, n° 7, pp. 875-891.
- **BOSCHMA Ron**, 2005. *Proximity and Innovation: A Critical Assessment.* Regional Studies. Vol. 39, n° 1, pp. 61-74.
- **BOUBA-OLGA Olivier & BOURDU Emilie**, 2009. *La question de l'appariement sur les marchés locaux du travail: une analyse en termes de proximité.* In: Sixièmes journées de la proximité. Poitiers, France : s.n. octobre 2009.
- **BOUBA-OLGA Olivier & GROSSETTI Michel**, 2020b. The French Version of the CAGE Mythology (Competitiveness—Attractiveness—Globalization—Excellence) and Some Ideas on How to Escape from It. In : PUMAIN, Denise (éd.), *Theories and Models of Urbanization: Geography, Economics and Computing Sciences.* Cham: Springer International Publishing. pp. 133-150.
- **BRANDÃO-MARQUES Luis & TOPRAK Hasan**, 2024. *A Bitter Aftertaste: How State Aid Affects Recipient Firms and Their Competitors in Europe.* IMF Working Papers. Vol. 2024, n° 250, pp. 1-40.
- **BRANGER Nicole, FLACKE René Marian, MEYERHOF Paul & WINDMÜLLER Steffen**, 2023. *Stock Returns in Global Value Chains: The Role of Upstreamness and Downstreamness.* Journal of Empirical Finance. Vol. 74, n°101437. https://doi.org/10.1016/j.jempfin.2023.101437
- **BRUECKNER Jan K, THISSE Jacques-Francois & ZENOU Yves**, 1999. *Why is central Paris rich and downtown Detroit poor? An amenity-based theory.* European Economic Review. pp. 91-107.
- **CHARLIER Julien, DEBUISSON Marc, DUPREZ Jean-Paul & REGINSTER Isabelle**, 2016. *Mouvements résidentiels en Wallonie (1994-2014) analyses des migrations intercommunales et construction de bass.pdf.* Working Paper, Working Paper de l'IWEPS, n° 21. Namur, Belgique : IWEPS.
- **CHARRON Nicholas, LAPUENTE Victor & BAUHR Monika**, 2024. *The Geography of Quality of Government in Europe - Subnational variations in the 2024 European Quality of Government Index and Comparisons with Previous Rounds.* Working Paper, Working Paper series, n° 2024/2. Gothenburg, Sweden : University of Gothenburg.
- **CLAEYS Gregory, FOTSO Ruben, GÉRARDIN Maxime, BOUVART Coline, ZBALAH Nassim & BELLE-LAURENT François**, 2024. *Réindustrialisation de la France à l'horizon 2035 : besoins, contraintes et effets potentiels.* Document de travail, n° 2024-02. Paris, France : France Stratégie.
- **DAHLBERG Stefan, SUNDSTRÖM Aksel, HOLMBERG Sören, ROTHSTEIN Bo, ALVARADO PACHON Natalia, PHIRI Victor Saidi, CHEN Chuwei & LIU Zhen**, 2026. *The Quality of Government Basic Dataset*, version Jan26. 2026. S.l. : University of Gothenburg: The Quality of Government Institute, https://www.gu.se/en/quality-government. [Raadpleegd op 18 augustus 2026]. Beschikbaar op: https://www.gu.se/en/quality-government/qog-data/data-downloads/basic-dataset.
- **DHYNE Emmanuel & DUPREZ Cédric**, 2016. *Trois régions, trois économies ?* Revue économique. Vol. 2016, n° 3, pp. 59-73.
- **DOTTI Nicola Francesco & SPITHOVEN André**, 2017. *Spatial perspectives on knowledge brokers: Evidence from Brussels.* Environment and Planning A: Economy and Space. Vol. 49, n° 10, pp. 2203-2222.
- **DUJARDIN Claire, CHARLIER Julien & REGINSTER Isabelle**, 2024. *Bassins d'emploi et bassins d'enseignement secondaire en Wallonie : construction statistique et apport à la compréhension de l'organisation multifonctionnelle du territoire.* Working Paper de l'IWEPS, n° 40. Namur, Belgique : IWEPS.
- **GHODBANE Dalila, COEKELBERGHS Sophie, HANSON Emilie & GODIN Mattéo**, 2024. *Ruimtes voor voedselproductie in Brussel.* Overzicht van de productieactiviteiten, n° 5. Brussel.
- **GRIMMEAU Jean-Pierre & WAYENS Benjamin**, 2016. *Les causes de la disparition des petits commerces (1945-2015)*: Courrier hebdomadaire du CRISP. Vol. n° 2301-2302, n° 16, pp. 5-114.
- **IBEFE BRUXELLES**, 2024. *Rapport analytique et prospectif 2024* - Chapitre I Diagnostic socioéconomique du territoire bruxellois. Bruxelles, Belgique : Instance Bassin Enseignement Formation Emploi de Bruxelles.
- **KAMPELMANN Stephan, RYCX François, SAKS Yves & TOJEROW Ilan**, 2018. *Misalignment of productivity and wages across regions: evidence from Belgium.* Regional Studies. Vol. 52, n° 12, pp. 1695-1707.
- **MARSHALL A.**, 2013. *Principles of Economics.* Palgrave Classics in Economics. London : Palgrave Macmillan UK.
- **MÉRENNE-SCHOUMAKER Bernadette**, 2008. *Géographie des services et des commerces.* Didact. Rennes : Presses universitaires de Rennes. 338.409 44
- **MÉRENNE-SCHOUMAKER Bernadette**, 2011. *La localisation des industries: enjeux et dynamiques.* Didact. Rennes : Presses universitaires de Rennes.
- **MEYER Sandrine & HUDON Marek**, 2026. *Visions de l'économie bruxelloise. Une analyse empirique des convergences et divergences.* Brussels Studies. Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel.
- **NATIONALE RAAD VOOR DE PRODUCTIVITEIT**, 2025. *Nationale Raad voor de Productiviteit - Jaarverslag 2025.* Brussel, België: Nationale Raad voor de Productiviteit.
- **PWC**, 2025. *A European comparison of electricity and natural gas prices for residential, small professional and large industrial consumers.* Brussels, Belgium : CREG, VRG & Brugel.
- **RALLET Alain & TORRE Andre**, 1999. *Is geographical proximity necessary in the innovation networks in the era of global economy?* GeoJournal. Vol. 49, pp. 373-380.
- **SPENCER Gregory M.**, 2015. *Knowledge Neighbourhoods: Urban Form and Evolutionary Economic Geography. Regional Studies.* Vol. 49, n° 5, pp. 883-898.
- **TEIRLINCK Peter & SPITHOVEN André**, 2018. *Kennisstromen in innovatieve bedrijven: het Brussels innovatiesysteem.* Cahier van het BISA. Nr. 8, pp. 1-80.
- **TSVETKOVA Alexandra, AHREND Rudiger, OLIVEIRA MARTINS Joaquim, LEMBCKE Alexander, KNUTSSON Polina, JONG Dylan & TERZIDIS Nikolaos**, 2020. *The spatial dimension of productivity: Connecting the dots across industries, firms and places.* Working Paper, OECD Regional Development Working Papers, n° 2020/01. Paris, France : OECD.
- **VANDERMEER Marie-Caroline**, 2016. *La disponibilité et le prix du foncier à vocation économique : quel impact sur le développement économique en Wallonie ?* Thèse de doctorat en sciences (géographiques). Liège, Belgique : Université de Liège.
- **VANDERMOTTEN Christian**, 2017. *Les structures économiques de la Belgique et leur spatialité, des Golden Sixties à aujourd'hui.* Belgeo. Nr. 4, pp. 1-19.
- **VAN WINDEN Willem & CABRAL Victor**, 2026. *Insights from the Eurocities Pulse Survey on Urban Competitiveness.* Brussels, Belgium. 9 juli 2026.
- **VERHETSEL Ann, KESSELS Roselinde, GOOS Peter, ZIJLSTRA Toon, BLOMME Nele & CANT Jeroen**, 2015. *Location of logistics companies: a stated preference study to disentangle the impact of accessibility.* Journal of Transport Geography. Vol. 42, pp. 110-121.
- **VIEW.BRUSSELS**, 2024. *Impact van artificiële intelligentie op de Brusselse arbeidsmarkt.* Brussel, België: Actiris, pp. 1-16.
- **WILMOTTE Pierre-François, 2022a.** *De gevolgen van de migratie van Belgische ondernemingen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.* Focus van het BISA. Nr. 54, pp. 8.
- **WILMOTTE Pierre-François**, 2022b. *Welke ondernemingen vestigen zich in of verlaten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest?* Focus van het BISA. Nr. 55, pp. 12.
- **WILMOTTE Pierre-François**, 2026. *De geografie van de welvaartscreatie in België.* Cahier van het BISA. Nr. 15, pp. 1-70.
- **WILMOTTE Pierre-François, VAN CAILLIE Didier, REGINSTER Isabelle, DEJARDIN Marcus & HALLEUX Jean-Marie**, 2026. *Systematic Literature Review on the Relations between "Firm-Region Nexus" and Firm Productivity.* REGION. Vol. 13, Nr. 1, pp. 1-21.

Noten

1. In de algemene betekenis van het woord, dat wil zeggen een agglomeratie en een randstad.
2. Dit schema is aangepast aan de Brusselse context op basis van Mérenne-Schoumaker (2011) en Tsvetkova *et al.* (2020).
3. Dit geldt voor het merendeel van de verhuizingen van hoofdkantoren; zie de Focus-artikelen van het BISA over dit onderwerp (Wilmotte, 2022a, 2022b).
4. Zie: https://gawc.lboro.ac.uk/gawc-worlds/gawc-data/
5. FOD Economie (2026). Belgian Competitiveness Overview 2025. https://economie.fgov.be/fr/file/7473797/download?token=0FWGavGG
6. Door de verzadiging van de vijf historische ontwikkelingsmetropolen: Frankfurt, Londen, Amsterdam, Parijs en Dublin. Zie: https://www.bcg.com/publications/2025/belgium-the-power-of-compute-the-effects-of-data-center-growth-on-belgiums-energy-system
   Zie ook de uitrol van Edge-knooppunten volgens de Europese Commissie (https://commission.europa.eu/document/download/43d0f114-ddcb-4f00-a014-10fe648d67a0_en?filename=white_research_on_innovative_actions_for_pci_acceptance.pdf)
7. Zie dit artikel in l'Echo: https://www.lecho.be/entreprises/energie/les-data-centers-vont-ils-prendre-en-otage-le-reseau-electrique-belge/10609671.html of de kaart van de Belgian Digital Infrastructure Association : https://bdia.be/map/
8. Zie: https://www.bipt-data.be/fr/projects/atlas/ftth?executionState=EXECUTED_AND_PLANNED&layerPostfix=2026Q03&bbox=242460.01387195673,6359596.441960985,753786.7990280943,6711133.6067558285
9. Bovendien vereist de vraag naar arbeidskrachten in het kader van de herindustrialisering gekwalificeerde profielen. In Frankrijk wordt geschat dat er evenveel ingenieurs als laaggeschoolden nodig zouden zijn om de productie van goederen weer op gang te brengen (Claeys *et al.*, 2024).
10. Zie: https://ec.europa.eu/regional_policy/information-sources/maps_en
11. Er bestaan geen geharmoniseerde statistieken die de opvattingen van de betrokkenen over sociale bewegingen objectief weergeven.
12. Dit blijkt uit een analyse van de woonmigratie tussen steden, met name de migratiestromen tussen Brussel en de Waalse steden; zie Charlier *et al.* (2016).
13. In Wallonië blijkt uit een onderzoek naar ondernemingen die in bedrijvenparken zijn gevestigd dat de kosten voor vastgoed en grond 1,4 % van de exploitatiekosten uitmaken (→ Woordenlijst) (Vandermeer, 2016). Deze kost is groter voor de kleinste ondernemingen en logistieke ondernemingen. Deze grootteorde ligt mogelijk lager, gezien de specialisatie van de Brusselse ondernemingen in diensten met een hoge productiviteit, net zoals dat ook in Waals-Brabant het geval is ten opzichte van de rest van Wallonië (Vandermeer, 2016).
14. De criteria zijn dus, in volgorde: de grondprijs als belangrijkste criterium; vervolgens de toegankelijkheid van zeehavens; daarna de toegankelijkheid via de snelweg (< 5 min) en ten slotte de toegang tot een binnenwater (< 15 min).
15. Inclusief lokale fiscaliteit.
16. Het gebrek aan voorzieningen in het centrum van Brussel beperkt deze aantrekkingskracht.

WETENSCHAPPELIJKE COÖRDINATIE
Astrid Romain

REDACTIECOMMISSIE
Anne Franklin, Amynah Gangji, Mattéo Godin, Virginie Maghe en Mathilde Pourtois

VERANTWOORDELIJKE UITGEEFSTER
Astrid Romain - BISA

©2026 Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Alle rechten voorbehouden.

bisa
perspective.brussels
brussels instituut voor statistiek en analyse

Naamsestraat 59 / B-1000 Brussel / T. 02 435 42 30 / www.bisa.brussels