Avant-projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire un titre VII*bis* en vue d'instaurer un droit de préférence à certains opérateurs immobiliers publics pour l'acquisition de logements à finalité sociale

Exposé des motifs

I. Contexte général et objectifs du projet d'ordonnance

1. Le droit au logement constitue un droit fondamental. L'article 23, 3°, de la Constitution belge dispose que chacun a le droit de mener une vie conforme humaine. Ce droit comprend notamment l'accès à un logement décent.

2. En Région de Bruxelles-Capitale, l'article 3 du Code du Logement dispose « *qu'un logement décent est un logement conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement), abordable financièrement, procurant une sécurité d'occupation, adapté au handicap, jouissant d'un climat intérieur sain, pourvu d'une bonne performance énergétique (...)* ».

La concrétisation de ce droit figure parmi les priorités essentielles de la Région de Bruxelles-Capitale.

Dans son plan d'urgence logement 2020-2024, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a établi un plan d'action transversal avec pour objectif d'apporter une solution concrète à 15.000 ménages bruxellois en attente d'un logement social.

3. La nécessité d'accroître le parc de logements publics se fait de plus en plus criante. Plus de 43.000 ménages bruxellois sont actuellement inscrits sur une liste d'attente de dix à vingt ans pour bénéficier d'un logement social ou à finalité sociale[1].

Le constat suivant est tout aussi interpellant : aujourd'hui à Bruxelles, sur l'ensemble du parc des logements seulement 11,5% est consacré à du logement social ou à finalité sociale ; le solde est affecté au logement libre.

L'on ne peut pas non plus ignorer la situation sous-jacente qui en résulte. De nombreux ménages en situation précaire sont contraints de se tourner vers la location de biens certes à bas prix mais qui bien trop souvent ne répondent pas aux normes d'habitabilité, de salubrité et de sécurité prescrites par le Code du Logement et qui ne sont pas correctement équipés et entretenus. Ces conditions de vie accentuent encore plus leur vulnérabilité et des dérives graves, tel le phénomène des marchands de sommeil, ce malgré la vigilance et l'action des autorités, entre autres celles de la Direction du logement.

4. En outre, à l'heure actuelle, il est indéniable qu'un grand nombre de logements à finalité sociale est concentré dans certains quartiers. Cette concentration élevée peut entrainer un phénomène de ghettoïsation de ces quartiers.

Une meilleure inclusion et répartition du logement à finalité dans tous les quartiers sont cruciales pour réduire ce phénomène de ghettoïsation. À cet effet, il est nécessaire de favoriser le développement de quartiers plus équilibré sur le plan socio-économique.

---

[1] Déclaration de politique générale commune au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune, législature 2019-2024, p. 13.

La situation décrite ci-dessus résulte, en grande partie, du manque d'accès au foncier lié à sa cherté dans nombre de quartiers et de la raréfaction des propriétés foncières publiques disponibles. Les moyens régionaux limités rendent difficiles la concurrence avec le secteur privé dans l'accès à cette ressource pourtant nécessaire au développement de la politique sociale du logement.

5. L'avant-projet a dès lors pour objectif de contribuer à réduire le manque de logement à finalité sociale. Elle vise de même à favoriser une meilleure répartition de ces logements au sein de la Région dans tous ses quartiers, à l'effet de permettre *in fine* une meilleure inclusion du logement à finalité sociale au sein du logement privé.

Dès lors que le secteur privé n'a pas vocation à gérer, vendre ou louer de tels logements, l'avant-projet d'ordonnance vise à mettre en place une solution prévoyant la contribution de ce secteur à la crise par le biais d'une priorité accordée aux opérateurs immobiliers publics définis dans l'avant-projet. Ainsi, le parc public à finalité sociale pourra s'accroitre progressivement et parallèlement aux développements privés.

En d'autres termes, et hors des partenariats public-privé, la contribution équilibrée et proportionnée du secteur privé pour faire face à la crise, a pour objectif de permettre, au travers du mécanisme proposé, de disposer de logements abordables, de qualité et durables acquis par les opérateurs immobiliers publics et destinés, à défaut d'exercice du droit de préférence, à être vendus au marché libre.

II. Le droit de préférence consacré par l'avant-projet et ses modalités

6. Partant des constats exposés ci-dessus, l'avant-projet d'ordonnance vise, dans un objectif d'intérêt général impérieux, à insérer dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) un nouveau titre VII *bis* pour y inclure un droit de préférence au bénéfice de certains opérateurs immobiliers publics en vue de l'achat d'une partie des logements de nouveaux projets privés déterminés par le projet d'ordonnance pour les destiner à du logement à finalité sociale.

À cet effet, l'avant-projet d'ordonnance prévoit que dans tout projet d'une superficie égale ou supérieure à 3.500m² de logements, 25% de la superficie de plancher des logements du projet seront prioritairement proposés à l'achat aux opérateurs immobiliers publics à un prix déterminé.

7. Le mécanisme envisagé dans l'avant-projet s'inscrit dans le cadre des mesures opérationnelles du CoBAT à l'instar du Titre VII relatif au droit de préemption. L'inscription de cette mesure dans le Code se situe dans la droite ligne des objectifs poursuivis par celui-ci en vertu de son article 2 et spécialement celui de rencontrer de manière durable les besoins sociaux de la collectivité.

8. Le droit de préférence est applicable à tous les projets de développements immobiliers requérant un permis d'urbanisme ayant pour objet :

- la construction ;
- la démolition– reconstruction ;

la reconversion d'un ou plusieurs immeubles comportant ensemble ou séparément une superficie de plancher égale ou supérieure à 3.500m² destinée au logement.

L'avant-projet s'applique également aux projets de lotissement requérant un permis de lotir.

Seuls sont exclus les projets de transformation et de rénovation de logements existants pour autant que ces projets ne portent pas sur la création de nouveaux logements d'une superficie plancher égale ou supérieure à 3.500m².
Par « reconversion », l'avant-projet vise les projets qui ont pour objet de transformer un immeuble existant affecté à une ou plusieurs activités (bureaux, commerces, équipement) autres que le logement

en un immeuble comportant une superficie de plancher égale ou supérieure à 3.500m² destinée au logement. Contrairement à la démolition – reconstruction, l'immeuble reconverti ne fait pas l'objet d'une démolition.

Le droit de préférence s'applique également aux projets de développements mixtes, c'est-à-dire ceux qui contiennent plusieurs affectations (bureaux, commerces, équipement).

9. Le prix d'acquisition à terme des logements correspond au prix fixé par l'article 1 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme (ci-après, le « prix conventionné »). Ce prix conventionné est indexé annuellement, sur la base de l'indice ABEX.

10. Les modélisations financières menées par un bureau d'étude spécialisé ont toutefois démontré que l'application du prix conventionné sans mesures transitoires était susceptible de porter une atteinte significative à la rentabilité des opérations immobilières, , mettant en péril la faisabilité d'une proportion significative de projets immobiliers résidentiels dans les trois prochaines années.

Pour cette raison, durant une période transitoire de 10 ans, des prix d'acquisition spécifiques ont été établis par l'avant-projet d'ordonnance, afin d'assurer une transition entre les prix actuels du marché et le prix conventionné ciblé.

A la première année d'entrée en vigueur de l'ordonnance, le prix d'acquisition correspond au prix du marché, duquel est déduite l'économie réalisée par les développeurs immobiliers en raison de l'absence de frais de commercialisation et l'exonération de charges d'urbanisme relativement aux logements acquis par les opérateurs immobiliers publics (ci-après, le « prix du marché corrigé »). Cette correction du prix du marché vise à éviter que la mise en œuvre du droit de préférence ne revienne à octroyer un quelconque avantage aux développeurs, laquelle pourrait requalifier cette acquisition en aide d'état.

Le prix du marché a été déterminé sur la base de l'analyse d'un ensemble d'environ 7000 données compilées par le bureau d'étude entre 2017 et 2022 . Il en va de même des frais de commercialisation, lesquels ont été estimés, sur la base des données collectées, comme étant de l'ordre de 3% de la valeur d'un bien dans le cadre d'une opération de logements libres classique. Cette valeur est ramenée à 2.5 % dans le cas où 25% des logements sont acquis par un opérateur public. Cette diminution est cohérente avec la pratique de l'établissement des faisabilités financières des opérations immobilières.

Durant les neufs années suivantes, le prix du marché corrigé est diminué chaque année de 1/9e de l'écart entre le prix du marché corrigé et le prix conventionné ciblé. En dixième année, le prix de rachat sera donc le prix d'achat conventionné ciblé dans tous les quartiers. Ce prix s'élève à 2.685 euros per m².

11. Le modèle financier établi dans le cadre de l'élaboration de l'avant-projet montre que le lissage du prix d'acquisition des logements faisant l'objet du droit de préférence, pour passer du prix du marché corrigé comme indiqué au point 10 au prix conventionné, permettra au marché du foncier et au marché du développement immobilier de s'adapter progressivement . Le secteur du développement immobilier pourra dans ces études de faisabilité des projets immobiliers tenir compte de la réduction du prix reçu à la vente dans l'exercice du droit préférence. Les développeurs pourront reporter progressivement sur une diminution de la valeur d'acquisition du foncier et donc sur l'incidence foncière..

Le lissage du prix d'acquisition favorise donc une répartition des conséquences financières du mécanisme résultant du droit de préférence entre le secteur du développement immobilier et celui du foncier, de manière à ce que les marges de ces secteurs soient impactées dans des proportions

mineures et que la faisabilité des projets ne soient pas mise en péril. De la sorte, les conséquences du droit de préférence demeureront raisonnables et proportionnées pour les secteurs du développement immobilier et du foncier et ne mettront pas en péril la faisabilité des projets..

12. Afin de limiter l'incidence de l'exercice du droit de préférence sur les marges du secteur du développement immobilier, les logements acquis par les opérateurs immobiliers publics sur la base de l'exercice de leur droit de préférence sont dispensés des charges d'urbanisme.

Le solde du projet directement offert sur le marché libre est, quant à lui, soumis aux règles de droit commun applicables à ces charges d'urbanisme. Il n'y pas lieu d'y déroger dès lors que les conditions d'application de ces règles sont remplies.

Pris dans son ensemble, le mécanisme de préférence instauré par l'avant-projet d'ordonnance entraine un impact raisonnable et équilibré pour le secteur immobilier au vu des besoins impérieux de logement exposés ci-dessus. Il soutient le secteur dans l'écoulement de sa production tout en assurant une juste contribution à la création de logements à finalité sociale. .

13. Le droit de préférence s'appliquera dès l'introduction de la demande de permis d'urbanisme pour permettre aux développeurs d'être fixés le plus rapidement possible sur la décision des opérateurs immobiliers publics visés dans l'avant-projet et répondre aux besoins de prévisibilité du marché, notamment en ce qui concerne l'imposition des charges d'urbanisme.

14. Après délivrance de l'accusé de réception de dossier complet, l'administration régionale en charge de l'urbanisme adresse une offre d'achat à l'ensemble des opérateurs immobiliers publics concernés et visés par l'avant-projet d'ordonnance. Dans l'hypothèse où plusieurs opérateurs immobiliers publics souhaiteraient exercer leur droit de préférence, un système de priorité a été établi.

15. Le droit de préférence est conçu de manière indivisible. Ceci signifie concrètement qu'à l'issue de la période d'exercice de ce droit, un ou plusieurs opérateurs doivent l'avoir exercé sur l'ensemble des logements offerts par un ou plusieurs développeurs. Si les logements ne sont pas intégralement acquis, le ou les développeurs peut en disposer librement sur le marché libre..

16. Le droit de préférence proposé ne vise pas à déterminer la programmation du projet entrant dans le champ d'application du Titre VIIbis. Celui-ci n'a pas vocation à intervenir dans la conception ou la réalisation de l'ouvrage ni à en imposer les spécifications techniques sans préjudice de la règlementation applicable. La seule relation contractuelle entre le promoteur et les opérateurs immobiliers publics portera sur le droit de préférence qui leur est octroyé pour acquérir 25% de la superficie.

Les développeurs demeurent ainsi maitres de leurs projets et en fixent les caractéristiques, conformément et dans les limites de la règlementation applicable. Toutefois, pour garantir une offre équilibrée, il est exigé que les logements proposés présentent une qualité conforme aux standards et soient diversifiés (superficie, nombre de chambres, localisation dans l'immeuble).

17. Les logements acquis par les opérateurs immobiliers publics en cas d'exercice de leur droit de préférence doivent être affectés à une fonction de logement de type social, à l'exclusion de tout autre affectation. Les opérateurs immobiliers publics ne peuvent en disposer que dans le cadre de leurs objet et missions et dans le respect de l'intérêt général.

18. Le contexte général décrit au point I montre que l'avant-projet d'ordonnance a été élaboré en tenant compte de la plus grande capacité du secteur privé à créer du logement. A cet égard, la Région n'entend pas opposer les opérateurs publics et secteur privé. Elle entend au contraire fédérer

l'ensemble des forces vives afin de répondre au défi décrit ci-dessus. A ce propos, le droit de préférence prévu n'a pas pour but de substituer le secteur privé au secteur public dans ses missions mais bien à assurer, au travers de mesures équilibrées et proportionnées, une qualité et une quantité suffisante de logements destinés prioritairement à des opérateurs immobiliers publics dans le but précisément de contribuer à l'accomplissement de leurs missions.

19. Le mécanisme proposé n'a ni pour objet ni pour effet de définir des critères en vue de la programmation du contenu ou de la mise en œuvre des projets entrant dans son champ d'application. Elle n'a pas davantage pour vocation de fixer de manière abstraite des règles et des procédures de contrôle applicables à ces projets.

Autrement dit, l'avant-projet d'ordonnance ne fixe pas *« un ensemble significatif de critères et de modalités »* pour l'autorisation de projets immobiliers. Son objet se limite à établir un droit de préférence de certains logements développés par le secteur privé dans le cadre de projets immobiliers d'une certaine superficie. Elle ne saurait donc être qualifiée de plan et programme au sens de la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Au demeurant, elle n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de la Directive 2011/92 UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Elle ne doit donc pas être soumise à une évaluation préalable des incidences.

En revanche, les projets eux-mêmes seront soumis aux évaluations prévues par la règlementation bruxelloise applicable en la matière.

Avant-projet d'ordonnance

Avant-projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire un titre VII*bis* en vue d'instaurer un droit de préférence à certains opérateurs immobiliers publics pour l'acquisition de logements à finalité sociale		
Article 1		
Dans le Code, il est inséré un Titre VII*bis*, intitulé « Logements réservés en priorité à l'achat par certains opérateurs immobiliers publics ».		
Chapitre I: Définitions		
Art. 274/1. Pour l'application du présent Titre, l'on entend par : 1° Administration : l'administration de la Région de Bruxelles-capitale en charge de l'urbanisme et du patrimoine, Bruxelles Urbanisme & Patrimoine ; 2° Développeur : tout demandeur, à l'exclusion des opérateurs immobiliers publics, d'un ou plusieurs permis d'urbanisme ou d'un ou plusieurs permis de lotir participant d'un même projet au sens du point XX ;		L'article 274/1 consacre un ensemble de définitions pertinentes notamment pour l'identification des bénéficiaires de la préférence d'achat établie par l'avant-projet d'ordonnance, de même que de ses débiteurs et des projets concernés. En ce qui concerne, plus spécifiquement, la définition du « projet », l'avant-projet entend inclure tous les projets immobiliers portant sur la création d'un ou plusieurs immeubles de

3° Opérateur immobilier public : les opérateurs tels que définis à l'article 2, 4° de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ; 4° Projet : tout projet de développement immobilier par un ou plusieurs développeurs portant sur la création d'un ou plusieurs lotissements et/ou sur la construction, la démolition -reconstruction ou la reconversion d'un ou de plusieurs immeubles comportant ensemble ou séparément, outre d'autres éventuelles destinations, une superficie de plancher égale ou supérieure à 3.500 m² destinée au logement. Sont exclus les projets de transformation et/ou rénovation d'immeubles existants déjà affectés au logement, sans création de nouveaux logements d''une superficie de plancher égale ou supérieure à 3.500 m2 ; 5° Reconversion : un projet portant sur la transformation, la rénovation ou la reconstruction d'un ou plusieurs immeubles, comportant une superficie égale ou supérieure à 3500 m² antérieurement destinée à une autre destination ; 6° Superficie de plancher : totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs..		logements d'une superficie plancher de 3.500m2 ou plus. Seuls les projets d'une certaine ampleur sont concernés. L'avant-projet exclut la rénovation d'immeubles de logement existants, sauf en cas de création d'une nouvelle superficie de plancher atteignant le seuil précité. Par ailleurs, sont concernés tous les projets qui forment un ensemble, ce en vue d'éviter d'éventuels « saucissonnages » consistant à scinder le projet par l'introduction de plusieurs demandes de permis d'urbanisme ou de permis de lotir. La jurisprudence constante du Conseil d'Etat censure la technique tendant à diviser le projet en vue d'échapper à une formalité ou à une obligation légale alors que ce projet forme un ensemble (voy. notamment C.E., 15 décembre 2020, n° 249.244, *s.c.r.l. Association intercommunale pour le démergement et l'épuration des communes de la Province de Liège* ; C.E., 17 avril 2013, n° 223.191, *Cassart* ; C.E., 28 janvier 2015, n° 229.997, *Thybaut* ; C.E., 28 décembre 2011, n° 217.071, *Vierset*). Tant les projets de nouvelles constructions que les projets de reconversion d'immeubles existants en vue de les affecter à une destination de logements sont concernés. Les projets comportant 3.500m2 de logements en sus d'autres éventuelles destinations sont également visés. Les reconversions d'immeubles affectés au logement par le biais de transformations et/ou rénovations ne relèvent pas du champ d'application de l'avant-projet d'ordonnance.
Chapitre II: Champ d'application		
Art. 274/2. Le présent Titre est applicable à tout projet visé à l'article 274/1, 4°.		L'article 274/1 définit les projets entrant dans le champ d'application de l'avant-projet. Il est, à cet égard, renvoyé au commentaire de l'article 274/2.
Chapitre III: Exercice du droit de préférence au profit des opérateurs immobiliers publics		
Art. 274/3. §1. Tout projet visé à l'article 274/1, 4° réserve vingt-cinq pour cent ou plus de la superficie de plancher de logement aux fins de leur acquisition par préférence par les opérateurs immobiliers publics. §2. Le droit de préférence s'exerce de manière indivisible. Cette condition est remplie si un ou plusieurs opérateurs immobiliers publics décident ensemble		L'article 274/3 prévoit que vingt-cinq pour cent de la superficie de plancher des logements nouvellement créés doit être offerte à l'acquisition préférentielle par les opérateurs immobiliers publics. Si les règlementations applicables aux logements impliquent que la superficie de plancher de vingt-cinq pour cent des logements nouvellement créés ne peut être atteinte qu'en proposant des logements dont la superficie cumulée excède ces vingt-cinq

ou séparément d'acquérir la totalité de la superficie de plancher de logement objet du droit de préférence.		pour cent, les m2 excédentaires relèvent également du droit d'acquisition préférentielle. Les opérateurs immobiliers publics bénéficiant du droit de préférence doivent exercer ce droit de manière indivisible, ce qui signifie qu'ils ne peuvent acquérir la superficie concernée que dans son intégralité. Il est, toutefois, possible à plusieurs opérateurs immobiliers publics de se répartir entre eux les vingt-cinq pour cent de la superficie de logement objet du droit de préférence.
Art. 274/4. §1. La superficie de plancher de logements objet du droit de préférence est offerte à l'acquisition par les opérateurs immobiliers publics lors de l'introduction de la ou des demandes de permis d'urbanisme ou de permis de lotir. §2. Le ou les développeurs adressent simultanément leur offre d'acquisition à l'administration. Cette offre porte sur la totalité de la superficie de plancher de logements objet du droit de préférence et contient une indication précise des logements concernés dans le projet. §3. L'administration transmet l'offre d'acquisition visée au paragraphe 2 ainsi que l'ensemble des documents composant le dossier de demande de permis dans un délai de quinze jours à compter de l'accusé de réception de dossier complet, aux opérateurs immobiliers publics, qui exercent leur droit de préférence selon l'ordre de priorité suivant : 1° la SLRB 2° la SISP territorialement compétente. Si le projet relève de la compétence de plusieurs SISP, le droit de préférence s'exerce en priorité par la SISP dont la compétence territoriale couvre la plus grande partie de la superficie du projet. Si cette superficie est identique, le droit de préférence s'exerce de manière égale entre les différentes SISP concernées ; 3° le Fonds du Logement; 4° la SDRB ; 5° le C.P.A.S., la Régie communale autonome ou la commune territorialement compétente. Si le projet s'étend sur le territoire de plusieurs communes, le droit de préférence s'exerce en priorité par le C.P.A.S., la Régie communale autonome ou la commune sur le territoire de la ou duquel s'étend la plus grande partie de la superficie du projet. Si cette superficie est identique, le droit de préférence s'exerce de manière égale entre les		L'article 274/4 prévoit que l'offre d'acquisition, visant à permettre aux opérateurs immobiliers publics d'exercer leur droit de préférence, doit être adressée à urban.brussels lors de l'introduction de la ou des demandes de permis d'urbanisme ou de permis de lotir. Cette offre d'acquisition fait partie du dossier de demande de permis. Le choix de faire exercer le droit de préférence lors de l'instruction de la ou les demandes de permis, permet le calcul des charges d'urbanisme au moment de la délivrance du permis et permet une meilleure prévisibilité ainsi qu'un déroulement plus clair de la procédure. L'article fixe, également, l'ordre de priorité dans lequel le droit de préférence peut être exercé par les opérateurs immobiliers publics, selon un système en cascade. Une règle de priorité a été imaginée au cas où plusieurs SISP/CPAS/Régies communales/Communes sont territorialement compétentes.

différents C.P.A.S., Régies communales autonomes et communes concernés. Si un C.P.A.S., une Régie communale autonome ou une commune entendent chacun exercer leur droit de préférence, ils déterminent préalablement entre eux lequel ou laquelle exercera le droit. 6° la Région de Bruxelles-Capitale.		
Art. 274/5. §1. Le ou les opérateurs immobiliers publics intéressés notifient leur intention d'achat à l'administration dans un délai qui ne peut excéder 120 jours calendriers. En cas de pluralité d'intentions d'achat, l'administration détermine l'opérateur immobilier public qui pourra exercer son droit de préférence, en tenant compte de l'ordre de priorité tel que prévue à l'article 274/4, §3. §2. Le Gouvernement détermine le modèle type du contrat de vente à conclure entre le développeur et le ou les opérateurs immobiliers en cas d'exercice du droit de préférence. §3. Si les opérateurs immobiliers publics n'exercent pas le droit de préférence sur la totalité de la superficie de plancher objet de ce droit, le ou les développeurs en disposent librement sur le marché.		L'article 274/5 prévoit la procédure à suivre aux fins de permettre aux opérateurs publics immobiliers d'exercer leur droit de préférence. De plus, l'article 274/5 délègue au Gouvernement l'établissement du modèle de contrat de vente type, par lequel le ou les opérateurs immobiliers publics exercent leur droit de préférence. L'article 274/5 prévoit, enfin, que si aucun opérateur immobilier public n'exerce son droit de préférence, le promoteur retrouve la pleine disposition de son bien, qu'il peut vendre au marché libre.
Art. 274/6. §1er. En cas d'exercice du droit de préférence, le prix d'acquisition s'élève au prix corrigé applicable au quartier concerné, tel qu'indiqué dans le tableau repris à l'annexe G du présent Code. Ces prix sont applicables de manière transitoire durant une période de 10 ans à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance. Ces prix sont indexés annuellement sur la base de l'indice ABEX. §2. L'année de référence aux fins de déterminer le prix corrigé applicable, tel qu'indiqué dans le tableau visé au paragraphe 1er, est celle durant laquelle l'accusé de réception de dossier complet visé à l'article 125 du Code a été délivré. §3. Le quartier, tel qu'indiqué dans le tableau visé au paragraphe 1er, est celui sur le territoire duquel la plus grande partie de la superficie du projet s'étend.		Les mesures transitoires visent à minimiser du projet d'ordonnance sur les marges bénéficiaires du secteur de la promotion, en prévoyant un lissage progressif des prix vers le prix visé à l'article 274/7 de l'avant-projet d'ordonnance. Les études comparatives et projections statistiques menées en préparation du projet d'ordonnance démontrent, en effet, qu'un lissage progressif des prix d'achats vers les prix conventionnés permet, entre autres, d'envisager un report partiel de l'effort sur le secteur foncier. Les prix applicables dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de l'avant-projet d'ordonnance sont les prix du marché, duquel sont déduits les économies projetées en frais de commercialisation ainsi qu'en charges d'urbanisme, qui ne devront pas être réalisés relativement à la superficie de logement objet du droit de préférence.

Si le quartier concerné n'est pas repris dans le tableau visé au paragraphe 1er, le prix d'acquisition s'élève à la moyenne des prix d'acquisition des quartiers adjacents.		
Art. 274/7. A l'expiration de la période transitoire visée à l'article 274/6, §1, alinéa 2, le prix d'acquisition s'élève à 2.685 euros par m^2 de superficie de plancher. Le prix déterminé à l'alinéa 1er est indexé annuellement sur la base de l'indice ABEX.		L'article 274/7 fixe le prix du rachat des logements concernés, lequel correspond au prix de vente pour les logements conventionnés, tels que consacrés par l'article 1 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme. Afin d'éviter que le rachat à ce prix n'affecte les marges bénéficiaires des promoteurs de manière disproportionnée, des mesures transitoires sont prévues à l'article 274/6.
Art. 274/8. Le prix d'acquisition visé aux articles 274/6 et 274/7 est dû lors de la livraison des logements telle que visée à l'article 274/9.		L'opérateur immobilier public qui exerce son droit de préférence doit régler le prix d'acquisition des logements lors de leur livraison par le ou les développeurs du projet concerné.
Chapitre IV : Qualité des logements objet du droit de préférence et destination des logements acquis par les opérateurs immobiliers publics		
Art. 274/9. Les logements visés à l'article 274/3, §1 sont livrés aux opérateurs immobiliers publics qui ont exercé le droit de préférence en état futur d'achèvement, parachèvements compris et en état d'habitabilité. Les logements présentent des standards de qualité conformes au marché. Le ou les développeurs du projet offrent à l'acquisition des logements d'une typologie diversifiée, notamment en termes de répartition au sein du projet, de superficie et de nombre de chambres.		Le droit de préférence prévu par l'avant-projet d'ordonnance au bénéfice des opérateurs immobiliers publics n'a pas pour effet de porter atteinte à la liberté des développeurs des projets concernés de fixer librement les caractéristiques des projets, dans le respect des règlementations applicables, notamment, en ce qui concerne les exigences urbanistiques et de normes minimales d'habitabilité. Compte tenu des divers besoins en matière de logements à vocation sociale, qui concernent tant des familles plus ou moins nombreuses que des personnes isolées, les logements offerts aux opérateurs immobiliers publics doivent présenter une typologie diversifiée. Ils doivent inclure des appartements d'une ou de plusieurs chambres et des studios, et présenter des superficies qui varient en conséquence. Afin de favoriser la mixité au sein des projets, ces logements doivent, en outre, être répartis au sein du ou des immeubles relevant du projet. Ils sont ainsi, par exemple, situés à des étages différents et au sein d'ailes différentes. Ceci n'empêche pas la

		présence de certains logements au même étage, pour autant que la diversité y soit respectée.
Art. 274/10. Les opérateurs immobiliers publics affectent les logements acquis en vertu du droit de préférence prévu par l'article XX à une fonction de logement de type social au sens de l'article 258, 1°, du Code. Dans le respect de l'intérêt général et du principe de spécialité légale, ils peuvent en disposer dans le cadre de leur objet et missions.		L'article 274/10 fixe les conditions d'affectation des logements acquis par les opérateurs immobiliers publics en vertu de leur droit de préférence. Ces opérateurs affectent les biens acquis à du logement de type social, à l'exclusion de toute autre affectation.
Chapitre V: Charges d'urbanisme		
Art. 274/11. §1. En cas d'acquisition des logements objet du droit de préférence visé à l'article XX, le promoteur est dispensé des charges d'urbanisme établies par l'article 100 du présent Code.		L'article 274/11 dispense les promoteurs des charges d'urbanisme pour les logements objet du droit de préférence. L'objectif est de préserver leur marge bénéficiaire, qui risquerait d'être atteinte significativement en cas de cumul du mécanisme établi par l'avant-projet d'ordonnance avec les obligations existantes en matière de charges d'urbanisme. Le solde du projet directement offert sur le marché libre reste soumis au régime de droit commun. Toutefois, si le droit de préférence n'est pas exercé, le mécanisme de droit commun des charges d'urbanisme tel que déterminé par le Gouvernement reste ou devient applicable.
Chapitre VI: Dispositions transitoires et entrée en vigueur		
Art. 274/12. §1. Le Titre VII*bis* entre en vigueur le 1er janvier 2025. §2. Ce titre s'applique aux demandes de permis d'urbanisme ou de lotir dont l'attestation de dépôt est délivrée après son entrée en vigueur.		Cette disposition n'appelle pas de commentaires.

Sven GATZ
Minister

Voorontwerp van ordonnantie tot invoering van een titel VIIbis in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening met het oog op het vestigen van een voorkeurrecht voor sommige openbare vastgoedoperatoren voor de aankoop van woningen met sociaal oogmerk

Memorie van toelichting

I. Algemene context en doelstellingen van het voorontwerp van ordonnantie

1. Het recht op wonen is een fundamenteel recht. Artikel 23, 3° van de Belgische grondwet stelt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden. Dat recht omvat onder andere het recht op een behoorlijke huisvesting.

2. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bepaalt het artikel 3 van de Huisvestingscode "een behoorlijke woning is een woning die in overeenstemming is met de kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting), betaalbaar is, woonzekerheid biedt, aangepast is aan een handicap, een gezond binnenklimaat heeft, over een goede energieprestatie beschikt (...)"

De concretisering van dit recht is één van de essentiële prioriteiten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In het Noodplan voor Huisvesting 2020-2024 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een transversaal actieplan opgesteld met als doel een concrete oplossing te bieden aan 15.000 Brusselse gezinnen die wachten op een sociale woning.

3. De nood aan uitbreiding van het openbaar woningenbestand wordt steeds nijpender. Meer dan 43.000 Brusselse gezinnen staan momenteel op een wachtlijst van tien tot twintig jaar in aanmerking te komen voor een sociale woning of een woning met sociaal oogmerk[1].

De volgende vaststelling is evenzeer verontrustend: vandaag is slechts 11.5% van het volledige woningenbestand in Brussel bestemd als sociale woning of woning met sociaal oogmerk; de rest is bestemd voor vrije woningen.

We mogen ook de onderliggende situatie die daaruit volgt niet negeren. Vele gezinnen in kwetsbare situaties zijn verplicht om hun toevlucht te nemen tot de huur van woningen die weliswaar goedkoop zijn maar vaak niet beantwoorden aan de normen van bewoonbaarheid, gezondheid en veiligheid voorzien in de Huisvestingscode, en die niet correct uitgerust en onderhouden zijn. Deze levensomstandigheden vergroten hun kwetsbaarheid nog meer en werken zware wantoestanden in de hand, zoals het fenomeen van de huisjesmelkers, ondanks de waakzaamheid en het optreden van de autoriteiten zoals de Directie Huisvesting.

4. Bovendien valt het momenteel niet te ontkennen dat een groot aantal van de woningen met sociaal oogmerk geconcentreerd zijn in bepaalde wijken. Deze hoge concentratie kan een fenomeen van gettovorming veroorzaken in die wijken.

Een betere inclusie en verdeling van de woningen met sociaal oogmerk in alle wijken zijn cruciaal om het fenomeen van gettovorming te bestrijden. Daarom is het nodig om de ontwikkeling van wijken met meer sociaal-economisch evenwicht te stimuleren.

---

[1] Gemeenschappelijke Algemene Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, regeerperiode 2019-2024, p12.

De hierboven beschreven situatie komt voornamelijk voort uit het gebrek aan gronden, gelinkt aan de hoge prijzen in een aantal wijken en de zeldzaamheid van beschikbare openbare grondeigendommen. De beperkte middelen van het Gewest bemoeilijken de concurrentie met de private sector in de toegang tot deze gronden, die nochtans noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van de sociale huisvestingspolitiek.

5.Het voorontwerp van ordonnantie heeft derhalve als doel om een bijdrage te leveren aan het inperken van het gebrek aan woningen met een sociaal oogmerk. Het beoogt ook een betere verdeling van deze woningen binnen het Gewest over alle wijken, met als uiteindelijk doel een betere inclusie van de woningen met sociaal oogmerk in de private woongelegenheden.

Doordat de private sector niet geroepen is om dergelijke woningen te beheren, te verkopen of te verhuren, beoogt dit voorontwerp van ordonnantie een oplossing te bieden dat erin voorziet dat deze sector zou bijdragen aan de crisis door middel van een voorkeurrecht voor de openbare vastgoedoperatoren die aangeduid worden in het voorontwerp. Zo zal het openbare woningenbestand met sociaal oogmerk progressief kunnen toenemen, parallel met de private ontwikkelingsprojecten.

In andere woorden, en buiten de publiek-private samenwerkingsverbanden, heeft de evenwichtige en proportionele bijdrage van de private sector aan het beheersen van de crisis tot doel om via het voorgestelde mechanisme over meer betaalbare, kwalitatieve en duurzame woningen te beschikken die aangekocht worden door de openbare vastgoedoperatoren en die bedoeld zijn om, indien het voorkeurrecht niet uitgeoefend wordt, verkocht te worden op de vrije markt.

II. Het voorkeurrecht bepaald door het project en zijn modaliteiten

6 .Vertrekkende van de hierboven uiteengezette vaststellingen, beoogt het voorstel om, met een doel van dwingend algemeen belang, een nieuwe titel VIIbis in te voegen in het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (BWRO) om er een voorkeurrecht in op te nemen ten guste van bepaalde openbare vastgoedoperatoren met het oog op het aankopen van een deel van de woningen in de door het ontwerp bepaalde nieuwe private projecten, om die te bestemmen als woningen met sociaal oogmerk.

Daarvoor voorziet het voorontwerp van ordonnantie dat voor elk project dat onder het toepassingsgebied van de nieuwe titel VII*bis* van het Wetboek valt, en dat een vloeroppervlakte van minstens 3500 m² aan huisvesting heeft, 25% van de vloeroppervlakte van de woningen van het project bij voorrang worden aangeboden om aangekocht te worden door de openbare vastgoedoperatoren aan een bepaalde prijs.

7. Het in het voorontwerp voorgestelde mechanisme wordt ingeschreven in de operationele maatregelen in het BWRO in navolging van Titel VII met betrekking tot het voorkooprecht. Het opnemen van deze maatregel in het Wetboek ligt in de lijn van de doelstellingen die erdoor nagestreefd worden krachtens artikel 2 en in het bijzonder de doelstelling om op een duurzame manier aan de behoeften van sociale huisvesting te voldoen.

8.Het voorkeurrecht is van toepassing op alle types van vastgoedontwikkelingsprojecten waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is en die tot voorwerp hebben:

- de bouw;
- de afbraak-wederopbouw;
- de reconversie

van één of meerdere gebouwen die afzonderlijk of gezamenlijk een vloeroppervlakte bestemd voor huisvesting hebben van minstens 3500 m².

Het voorontwerp is eveneens van toepassing op de verkavelingsprojecten waarvoor een verkavelingsvergunning nodig is.

Enkel de projecten die een transformatie of renovatie van bestaande woningen inhouden worden uitgesloten wanneer deze projecten niet slaan op de creatie van nieuwe woningen met een vloeroppervlakte van minstens 3.500m².

Onder "reconversie" wordt in het voorontwerp verstaan de projecten die als doel hebben een bestaand gebouw dat bestemd is voor één of meerdere activiteiten (kantoren, handelszaken, uitrusting) behalve huisvesting te transformeren in een gebouw met een vloeroppervlakte van minstens 3500 m² bestemd voor huisvesting. In tegenstelling tot afbraak-wederopbouw, wordt bij reconversie het gebouw niet afgebroken.

Het voorkeurrecht is ook van toepassing op gemengde ontwikkelingsprojecten, met name degene die verschillende bestemmingen hebben (kantoren, handelszaken, uitrusting).

9. De aankoopprijs van de woningen op termijn stemt overeen met de prijs voor geconventioneerde woningen zoals bepaald in zoals bepaald in artikel 1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen (hierna de "geconventioneerde prijs" genoemd). Deze geconventioneerde prijs wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de ABEX-index.

10. De financiële modellen opgesteld door een gespecialiseerd studiebureau hebben echter aangetoond dat de toepassing van de geconventioneerde prijs zonder overgangsmaatregelen een zware impact riskeerde te hebben op de rendabiliteit van de vastgoedtransacties, wat de haalbaarheid van een significant deel van de residentiële vastgoedprojecten in de drie volgende jaren in het gedrang zou kunnen brengen.

Daarom worden er voor een periode van 10 jaar specifieke aankoopprijzen vastgesteld door het ontwerp van ordonnantie, zodat er een overgang is tussen de huidige marktprijzen en de gewenste geconventioneerde prijzen.

Tijdens het eerste jaar van inwerkingtreding van de ordonnantie bedraagt de aankoopprijs de marktprijs, verminderd met de door de ontwikkelaars gerealiseerde besparing in marketingkosten en stedenbouwkundige lasten omdat ze deze niet moeten dragen voor de woningen die aangekocht worden door de openbare vastgoedoperatoren (hierna de "gecorrigeerde marktprijs" genoemd). Deze correctie op de marktprijs beoogt te vermijden dat het instellen van een voorkeurrecht zou neerkomen op het verlenen van enig voordeel aan de ontwikkelaars, die deze aankoop zou kunnen herkwalificeren als staatssteun.

De marktprijs werd bepaald op basis van een analyse van een geheel van ongeveer 7000 gegevens verzameld door het studiebureau tussen 2017 en 2022.. Hetzelfde geldt voor de marketingkosten, die geraamd werden, op basis van de verzamelde gegevens, op 3% van de waarde van een goed in het kader van een klassieke vrije woningverkoop. Deze waarde wordt beperkt tot 2.5% in het geval dat 25% van de woningen aangekocht worden door een openbare vastgoedoperator. Deze daling is coherent met de praktijk van het opstellen van financiële haalbaarheden van vastgoedtransacties.

Tijdens de negen volgende jaren wordt de gecorrigeerde marktprijs elk jaar verminderd met 1/9 van het verschil tussen de gecorrigeerde marktprijs en de gewenste geconventioneerde prijs. In het tiende jaar zal de aankoopprijs dus de gewenste geconventioneerde prijs zijn in alle wijken. Deze prijs bedraagt 2.685 euro per m², jaarlijks te indexeren op basis van de ABEX-index.

11. Het financiële model dat opgemaakt werd in het kader van de opstelling van dit voorontwerp toont aan dat een afvlakking van de prijzen van de woningen waarop het voorkeurrecht rust om van de gecorrigeerde marktprijs zoals bepaald in punt 10 naar de geconventioneerde prijs te gaan, de markt van de terreinen en de markt van de vastgoedontwikkeling zal toelaten om zich geleidelijk aan te passen. De ontwikkelaars zullen een deel van het verlies aan inkomsten dat voortvloeit uit de verkoop aan geconventioneerde prijs kunnenwentelen op de grondsector en dus de grondprijs.

De afvlakking van de aankoopprijs bevordert dus de verdeling van de financiële gevolgen die voortvloeien uit het mechanisme van het voorkeurrecht tussen de sector van de vastgoedontwikkeling en die van de gronden, zodat de marges van deze sectoren in beperkte mate geraakt worden en de haalbaarheid van projecten niet in gedrang komt. Op deze manier zullende gevolgen van het voorkeurrecht redelijk en proportioneel blijven voor de sector van de vastgoedontwikkeling en die van de gronden.

12.Om de impact van de uitoefening van het voorkeurrecht op de marges van de sector van vastgoedontwikkeling te beperken, worden de woningen die aangekocht worden door de openbare vastgoedoperatoren in de uitoefening van hun voorkeurrecht vrijgesteld van stedenbouwkundige lasten.

De rest van het project, dat op de vrije markt aangeboden wordt, is onderhevig aan de regels van gemeen recht inzake deze stedenbouwkundige lasten. Het is niet wenselijk om hiervan af te wijken aangezien de toepassingsvoorwaarden voor deze regels vervuld zijn.

In zijn geheel heeft het mechanisme van het voorkeurrecht, ingevoerd door het voorontwerp, een redelijke en evenwichtige impact op de vastgoedsector, gezien de dwingende nood aan woningen die hierboven uiteengezet werd. Het ondersteunt de sector in de verkoop van zijn productie en verzekert tegelijkertijd een eerlijke bijdrage in de creatie van woningen met sociaal oogmerk.

13. Het voorkeurrecht zal van toepassing zijn vanaf de indiening van de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning om de ontwikkelaars zo spoedig mogelijk te informeren over de beslissing van de openbare vastgoedoperatoren die bepaald worden in het voorontwerp en daarmee tegemoet te komen aan de behoeften van voorspelbaarheid van de markt, onder andere wat betreft de stedenbouwkundige lasten.

14. Wanneer een ontvangstbewijs van volledig dossier wordt afgeleverd, bezorgt het gewestelijk bestuur bevoegd voor stedenbouw een aanbieding tot aankoop aan het geheel van de betrokken openbare vastgoedoperatoren bedoeld in het ontwerp van ordonnantie. In het geval meerdere openbare vastgoedoperatoren hun voorkeurrecht zouden willen uitoefenen, is er een voorrangsregeling voorzien.

15. Het voorkeurrecht moet onverdeeld worden uitgeoefend. Dat betekent concreet dat na het einde van de periode voor het uitoefenen van het recht, één of meerdere operatoren het recht moeten uitgeoefend hebben op het geheel van de woningen die door één of meerdere ontwikkelaars worden aangeboden. Wanneer de woningen niet integraal aangekocht worden, kan/kunnen de ontwikkelaar(s) ze verkopen op de vrije markt.

16. Het voorgestelde voorkeurrecht beoogt niet om de programmering van het project dat onder het toepassingsgebied van Titel VIIbis valt, te bepalen. Het wil niet tussenkomen in het ontwerp of de realisatie van het bouwwerk, noch er technische specificaties aan opleggen, zonder afbraak te doen aan de toepasselijke regelgeving. De enige contractuele relatie tussen de bouwpromotor en de openbare vastgoedoperatoren zal bestaan in het voorkeurrecht dat hen toegekend wordt om 25% van de oppervlakte aan te kopen.

De ontwikkelaars blijven zo meester over hun projecten en stellen er de kenmerken van vast, overeenkomstig de toepasselijke regelgeving en binnen de grenzen daarvan. Om een evenwichtig aanbod te garanderen, wordt er echter vereist dat de aangeboden woningen een kwaliteit hebben die conform is met de normen en dat ze gediversifieerd zijn (oppervlakte, aantal kamers, verspreiding over het gebouw).

17. De door de openbare vastgoedoperatoren in geval van de uitoefening van hun voorkeurrecht aangekochte woningen moeten bestemd worden voor een woonfunctie van het sociale type, met uitsluiting van elke andere bestemming. De openbare vastgoedoperatoren kunnen ze enkel verkopen in het kader van hun doel en hun opdrachten, en met respect voor het algemeen belang.

18. De algemene context beschreven in punt I toont aan dat het voorontwerp van ordonnantie uitgewerkt is rekening houdend met de grotere capaciteit van de private sector om huisvesting te creëren. Het Gewest wil niet dat de openbare vastgoedoperatoren enerzijds en de privésector anderzijds tegen elkaar worden uitgespeeld. Het wil integendeel de krachten bundelen om een antwoord te bieden op de uitdagingen die hierboven beschreven werden. In dit verband heeft het voorkeurrecht voorzien in het voorstel niet de bedoeling om de private sector in de plaats te stellen van de openbare sector in zijn opdrachten maar wel om te verzekeren, via evenwichtige en proportionele maatregelen, dat er voldoende woningen zijn, van een voldoende kwaliteit, die bij voorrang bestemd zijn voor de openbare vastgoedoperatoren, juist om bij te dragen aan het vervullen van hun opdrachten.

19. Het voorgestelde mechanisme heeft noch als doel, noch als effect, om criteria te bepalen met het oog op de programmering van de inhoud of de uitvoering van de projecten die in zijn toepassingsgebied vallen. Het wil ook niet op abstracte wijze regels en controleprocedures vaststellen die van toepassing zijn op deze projecten.

Met andere woorden, het voorontwerp beoogt dus geen "significant geheel van criteria en modaliteiten" te bepalen voor de goedkeuring van vastgoedprojecten. Zijn doel is beperkt tot het instellen van een voorkeurrecht op bepaalde woningen die door de private sector ontwikkeld worden in het kader van vastgoedprojecten met een bepaalde oppervlakte. Het kan dus niet gekwalificeerd worden als plan of programma in de zin van richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2001 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's.

Bijgevolg zullen er geen significante gevolgen zijn op het milieu in de zin van richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Europese Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. Het dient dus niet onderworpen te worden aan een voorafgaande evaluatie van de effecten.

De projecten zelf zullen daarentegen onderworpen zijn aan de evaluaties voorzien in de toepasselijke Brusselse regelgeving ter zake.

Voorontwerp van ordonnantie

Voorontwerp van ordonnantie tot invoering van een titel VIIbis in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening met het oog op het vestigen van een voorkeurrecht voor sommige openbare vastgoedoperatoren voor de aankoop van woningen met sociaal oogmerk		

Artikel 1		
In het Wetboek wordt een Titel VII*bis* toegevoegd, getiteld "Woningen prioritair gereserveerd voor de aankoop door bepaalde openbare vastgoedoperatoren".		
Hoofdstuk I: Definities		
Art. 274/1. Voor de toepassing van deze Titel wordt verstaan onder: 1° administratie: de administratie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevoegd voor stedenbouw en erfgoed, Brussels Stedenbouw & Erfgoed; 2° ontwikkelaar: elke aanvrager, uitgezonder de openbare vastgoedoperatoren, van één of meerdere stedenbouwkundige vergunningen of van één of meerdere verkavelingsvergunningen die deel uitmaken van hetzelfde project in de zin van punt XX; 3° openbare vastgoedoperator: de operatoren zoals gedefinieerd in artikel 2, 4° van de ordonnantie van 17 juli 2013 houdende de Brusselse Huisvestingscode; 4° project: elk project van vastgoedontwikkeling door één of meerdere ontwikkelaars die gericht zijn op de creatie van één of meerdere verkavelingen, de bouw, de afbraak-wederopbouw of de reconversie van één of meerdere gebouwen die gezamenlijk of apart, bovenop eventuele andere bestemmingen, een grondoppervlakte bestemd voor bewoning hebben gelijk aan of groter dan 3.500m². De projecten van verbouwing en/of renovatie van bestaande gebouwen die reeds bestemd zijn voor bewoning, zonder creatie van nieuwe woningen met een grondoppervlakte gelijk aan of groter dan 3.500 m² zijn uitgesloten. 5° reconversie: een project gericht op de verbouwing, de renovatie of de wederopbouw van één of meerdere gebouwen, waarvan een oppervlakte gelijk aan of groter dan 3.500 m² voordien een andere bestemming had; 6° vloeroppervlakte: Som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn. De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuizen en liftschachten.		Het artikel 274/1 is gewijd aan een geheel van toepasselijke definities, onder andere voor de identificatie van de rechthebbenden en de schuldenaren van het voorkeurrecht dat in het voorontwerp van ordonnantie bepaald wordt, en van de betrokken projecten. Wat de definitie van het "project" betreft, wil het voorontwerp alle vastgoedprojecten omvatten die gericht zijn op het creëren van één of meerdere woongebouwen met een vloeroppervlakte van 3.500 m² of groter. Het gaat enkel over de projecten van een zekere omvang. Het voorontwerp sluit de renovatie van bestaande woongebouwen uit, tenzij er bijkomende vloeroppervlakte gecreëerd wordt die de vermelde drempel bereikt. Bovendien worden alle projecten bedoeld die een geheel vormen, om te vermijden dat het project "versneden" wordt en opgesplitst in verschillende stedenbouwkundige vergunningsaanvragen of verkavelingsaanvragen. De consistente rechtspraak van de Raad van State verbiedt de techniek die een project opsplitst met het oog op het ontsnappen aan een vormvereiste of een wettelijke verplichting terwijl het project een geheel vormt (voy. notamment C.E., 15 décembre 2020, n° 249.244, *s.c.r.l. Association intercommunale pour le démergement et l'épuration des communes de la Province de Liège* ; C.E., 17 avril 2013, n° 223.191, *Cassart* ; C.E., 28 janvier 2015, n° 229.997, *Thybaut* ; C.E., 28 décembre 2011, n° 217.071, *Vierset*). Zowel de projecten voor nieuwe constructies als de projecten voor reconversie van bestaande gebouwen naar woningen worden bedoeld. De projecten die meer dan 3.500 m² woningen bevatten, bovenop eventuele andere bestemmingen, worden ook bedoeld. De reconversies via verbouwingen en/of renovatie van gebouwen die al voor huisvesting bestemd waren vallen niet onder het toepassingsgebied van het voorontwerp van ordonnantie.

Hoofdstuk II: Toepassingsgebied		
Art. 274/2. De huidige titel is van toepassing op elk project bedoeld in artikel 274/1, 4°.		Het artikel 274/2 definieert de projecten die onder het toepassingsgebied van het voorontwerp vallen. Er wordt in dit opzicht verwezen naar de opmerkingen bij artikel 274/1.
Hoofdstuk III: Uitoefening van het voorkeurrecht ten gunste van de openbare vastgoedoperatoren		
Art. 274/3. §1. Elk project bedoeld in artikel 274/1, 4°, behoudt vijfentwintig procent of meer van de vloeroppervlakte voor om prioritair aangekocht te worden door de openbare vastgoedoperatoren. §2. Het voorkeurrecht wordt op ondeelbare wijze uitgeoefend. Aan deze voorwaarde is voldaan wanneer één of meerdere openbare vastgoedoperatoren beslissen om afzonderlijk of gezamenlijk het geheel van de totale vloeroppervlakte, voorwerp van het voorkeurrecht, aan te kopen.		Het artikel 274/3 bepaalt dat vijfentwintig procent of meer van de vloeroppervlakte van de nieuw gecreëerde woningen bij voorkeur aangeboden moet worden aan de openbare vastgoedoperatoren. Indien de op huisvesting toepasselijke regelgeving ertoe leidt dat de vijfentwintig procent vloeroppervlakte van de nieuw gecreëerde woningen slechts bereikt kan worden door woningen aan te bieden waarvan de vloeroppervlakte hoger is dan vijfentwintig procent, worden de bijkomstige m² toegevoegd aan het voorkeurrecht. De openbare vastgoedoperatoren die genieten van het voorkeurrecht moeten dat onverdeeld uitoefenen, hetgeen betekent dat ze de betrokken oppervlakte enkel in haar geheel kunnen aankopen. Het is echter mogelijk verschillende openbare vastgoedoperatoren de vijfentwintig procent vloeroppervlakte van het voorkeurrecht onder elkaar verdelen.
Art. 274/4. §1. De vloeroppervlakte van de woningen waarop het voorkeursrecht rust, wordt aangeboden aan de openbare vastgoedoperatoren bij de indiening van de aanvraag of aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingsvergunningen. §2. De ontwikkelaar(s) dienen hun aankoopbod gelijktijdig in bij de administratie. Dat bod slaat op het geheel van de vloeroppervlakte waarop het voorkeursrecht van toepassing is en bevat een precieze aanduiding van de betrokken woningen in het project. §3. De administratie bezorgt het aankoopbod bedoeld in de tweede paragraaf alsook het geheel van de documenten die deel uitmaken van het aanvraagdossier, binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf het ontvangstbewijs van volledig dossier, aan de openbare vastgoedoperatoren, die hun voorkeurrecht kunnen uitoefenen volgens de volgende rangorde: 1° de BGHM;		Het artikel 274/4 voorziet dat een aanbod tot aankoop, dat aan de openbare vastgoedoperatoren toelaat om hun voorkeursrecht uit te oefenen, bezorgd moet worden aan Urban.brussels bij het indienen van de aanvraag/aanvragen tot stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning. Dit aankoopbod maakt deel uit van het vergunningsaanvraagdossier. De keuze om het voorkeurrecht te laten uitoefenen tijdens de vergunningsprocedure, laat toe om de stedenbouwkundige lasten te bepalen op het moment van het verlenen van de vergunning. Tegelijkertijd biedt dit een grotere voorspelbaarheid en een duidelijker verloop van de procedure. Het artikel bepaalt ook de rangorde waarbinnen het voorkeurrecht uitgeoefend kan worden door de openbare vastgoedoperatoren, volgens een cascadesysteem. Een voorrangsregeling is van toepassing wanneer meerdere OVM's/OCMW's/gemeentebedrijven en gemeenten territoriaal bevoegd zijn.

2° de territoriaal bevoegde OVM. Wanneer het project onder verschillende OVM's valt, wordt het voorkeursrecht bij voorrang uitgeoefend door de OVM onder wiens territoriale bevoegdheid het grootste deel van het project valt. Wanneer deze oppervlakte gelijk is, wordt het voorkeursrecht gelijk verdeeld onder de verschillende betrokken OVM's; 3° het Woningfonds; 4° de GOMB; 5° het OCMW, het autonome gemeentebedrijf of de gemeente die territoriaal bevoegd zijn. Wanneer het project zich uitstrekt over het grondgebied van verschillende gemeenten, wordt het voorkeursrecht bij voorrang uitgeoefend door het OCMW, het autonome gemeentebedrijf of de gemeente op wiens grondgebied het grootste gedeelte van het project zich bevindt. Wanneer deze oppervlakte gelijk is, wordt het voorkeursrecht gelijk verdeeld onder de verschillende betrokken OCMW's, autonome gemeentebedrijven of gemeenten. Wanneer een OCMW, een autonoom gemeentebedrijf of een gemeente elk hun voorkeursrecht wensen uit te oefenen, beslissen ze voorafgaandelijk onderling wie van hen het recht zal uitoefenen. 6° het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.		
Art. 274/5. §1. De geïnteresseerde openbare vastgoedoperarot(en) maken hun intentie om tot aankoop over te gaan bekend aan de administratie binnen een termijn die niet langer mag zijn dan 120 kalenderdagen. In het geval er verschillende intenties bekend gemaakt werden, bepaalt de administratie de openbare vastgoedoperator die zijn voorkeurrecht zal mogen uitoefenen, rekening houdend met de rangorde zoals bepaald in artikel 274/4, §3. §2. De Regering bepaalt het model van verkoopcontract dat dient gesloten te worden door de ontwikkelaar en de openbare vastgoedoperator(en) wanneer het voorkeursrecht wordt uitgeoefend. §3. Wanneer de openbare vastgoedoperatoren afzonderlijk of gezamenlijk beslissen om het voorkeurrecht op het geheel van de vloeroppervlakte niet uit te oefenen, kan/kunnen de ontwikkelaar(s) er vrij over beschikken op de markt.		Het artikel 274/5 bepaalt de te volgen procedure om het de openbare vastgoedoperatoren mogelijk te maken hun voorkeursrecht uit oefenen. Bovendien delegeert artikel 274/5 aan de Regering de bevoegdheid om een model van verkoopcontract op te stellen, via hetwelk de openbare vastgoedoperatoren hun voorkeursrecht zullen uitoefenen. Het artikel 274/5 bepaalt ten slotte wanneer geen enkele openbare vastgoedoperator zijn voorkeursrecht uitoefent, de ontwikkelaars vrij over hun goed kunnen beschikken, door ze te verkopen op de vrije markt.

Art. 274/6. §1. Wanneer het voorkeursrecht uitgeoefend wordt, bedraagt de aankoopprijs de gecorrigeerde prijs die van toepassing is in de betrokken wijk, zoals aangeduid in de tabel hernomen in de bijlage G van het Wetboek. Deze prijzen zijn van toepassing tijdens een overgangsperiode van tien jaar te rekenen vanaf de inwerkingtreding van de ordonnantie. Deze prijzen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de ABEX-index. §2. Het referentiejaar om de toepasselijke gecorrigeerde prijs te bepalen, zoals aangeduid in de tabel bedoeld in paragraaf 1, is het jaar waarin het ontvangstbewijs van volledig dossier werd afgeleverd met toepassing van artikel 125 van het Wetboek. §3. De wijk, zoals aangeduid in de tabel bedoeld in paragraaf 1, is deze waarin het grootste deel van de oppervlakte van het project gelegen is. Indien de betrokken wijk niet opgenomen is in de tabel bedoeld in paragraaf 1, bedraagt de aankoopprijs het gemiddelde van de aankoopprijzen in de aanpalende wijken.		De overgangsmaatregelen zijn bedoeld om de impact van de ontwerpordonnantie op de winstmarges van de sector van de ontwikkelaars te beperken, door een geleidelijke overgang te voorzien naar de prijs die voorzien wordt in artikel 274/7 van het voorontwerpordonnantie. Vergelijkende studies en statistische prognoses die gemaakt werden als voorbereiding voor de ontwerpordonnantie tonen inderdaad aan dat een geleidelijke gelijkschakeling van de aankoopprijzen naar de voorgeschreven prijzen onder andere toelaat om een deel van de inspanningen op de grondsector af te wentelen. De prijzen die van toepassing zijn in het jaar dat volgt op de inwerkingtreding van de ontwerpordonnantie zijn de prijzen van de markt, waarvan de begrote besparingen in marketingkosten en stedenbouwkundige lasten worden afgetrokken, die niet zullen moeten worden gemaakt voor de woonoppervlakte waarop het voorkeursrecht rust.
Art. 274/7. Na afloop van de overgangsperiode bedoeld in artikel 274/6, §1, tweede lid, zal de aankoopprijs 2.685 euro per m² vloeroppervlakte bedragen. De prijs bepaald in het eerste lid wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de ABEX-index.		Het artikel 274/7 bepaalt de aankoopprijs van de betrokken woningen, die overeenstemt met de verkoopprijs voor de geconventioneerde woningen, zoals bepaald in artikel 1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen. Om te vermijden dat de aankoop aan deze prijs de winstmarges van de ontwikkelaars op een niet-proportionele manier zou beïnvloeden, werden er overgangsmaatregelen voorzien in artikel 274/6.
Art. 274/8 De aankoopprijs bedoeld in de artikelen 274/6 en 274/7 is verschuldigd op het ogenblik van de oplevering van de woningen waarop het voorkeurrecht werd uitgeoefend.		De openbare vastgoedoperator die zijn voorkeurrecht uitoefent, dient de aankoopprijs van de woningen te betalen bij de oplevering ervan door de betrokken projectontwikkelaar(s).
Hoofdstuk IV: Kwaliteit van de woningen waarop het voorkeurrecht rust en bestemming van de woningen die worden aangekocht door de openbare vastgoedoperatoren		

Art. 274/9 De woningen bedoeld in artikel 274/3, §1 worden opgeleverd aan de openbare vastgoedoperatoren die het voorkeurrecht hebben uitgeoefend in hun toekomstige staat van voltooiing, inclusief afwerking, en in bewoonbare staat. De woningen voldoen aan de in de markt geldende kwaliteitsnormen. De ontwikkelaar(s) van het project bieden woningen ter aankoop aan van een gediversifieerde typologie, onder andere wat de spreiding over het project, oppervlakte en aantal kamers betreft.		Het voorkeurrecht dat voorzien wordt in het voorontwerp van ordonnantie ten gunste van de openbare vastgoedoperatoren raakt niet aan de vrijheid van de ontwikkelaars van de betrokken projecten om de kenmerken van de projecten, met respect voor de toepasselijke regelgeving, onder andere de stedenbouwkundige vereisten en minimale bewoonbaarheidsnormen, vrij te bepalen. Rekening houdend met de diverse behoeften aan woningen met een sociaal oogmerk, die zowel bij families, al dan niet grote, als bij alleenstaanden bestaan, moeten de woningen in het aanbod aan de openbare vastgoedoperatoren een diverse typologie vertonen. Ze moeten appartementen met één of meerdere kamers en studio's omvatten, en oppervlakten hebben die daarmee in overeenstemming zijn. Om de verscheidenheid binnen de projecten te waarborgen, moeten deze woningen ook worden verspreid over het gebouw of de gebouwen van het project. Zo kunnen ze bijvoorbeeld op verschillende verdiepingen liggen en in verschillende vleugels. Dit verhindert niet dat bepaalde woningen op dezelfde verdieping zouden liggen, indien de diversiteit daar gerespecteerd wordt.
Art. 274/10. De openbare vastgoedoperatoren bestemmen de woningen die aangekocht worden in toepassing van het voorkeurrecht als woningen van het sociale type volgens artikel 258, 1° van het Wetboek. Met respect voor het algemeen belang en het beginsel van wettelijke specialisatie, kunnen ze erover beschikken in functie van hun doel en opdrachten.		Artikel 274/10 bepaalt de voorwaarden van bestemming van de woningen die door de openbare vastgoedoperatoren aangekocht worden in toepassing van hun voorkeursrecht. Deze operatoren bestemmen de aangekochte eigendommen als woningen van het sociale type, met uitsluiting van alle andere bestemmingen.
Hoofdstuk V: Stedenbouwkundige lasten		
Art. 274/11. Wanneer woningen aangekocht worden in toepassing van het voorkeurrecht, is de ontwikkelaar vrijgesteld van de stedenbouwkundige lasten die bepaald worden in artikel 100 van het Wetboek.		Het artikel 274/11 stelt de ontwikkelaars vrij van stedenbouwkundige lasten voor de woningen die het voorwerp uitmaken van het voorkeurrecht. Het doel is om hun winstmarge te vrijwaren, die zwaar beïnvloed zou kunnen worden indien het mechanisme uit het voorontwerp van ordonnantie gecumuleerd zou worden met de bestaande verplichtingen op het vlak van stedenbouwkundige lasten. Het saldo van het project dat rechtstreeks op de vrije markt wordt aangeboden, blijft onderworpen aan het gemeenrechtelijke regime. Wanneer het voorkeursrecht echter niet wordt uitgeoefend, blijft het gemeenrechtelijke

		mechanisme van de stedenbouwkundige lasten zoals bepaald door de Regering van toepassing, of wordt het opnieuw van toepassing.
Hoofdstuk VI: Overgangsbepalingen en inwerkingtreding		
Art. 274/12. §1. De titel VII*bis* treedt in werking op 1 januari 2025. §2. Deze titel is van toepassing op de aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingsvergunningen waarvan het bewijs van afgifte afgeleverd werd voor zijn inwerkingtreding.		Deze bepaling behoeft geen commentaar.

Sven GATZ
Minister

ID Quartier	Quartier	Prix du marché de référence	Prix Corrigé 2024 (situation avant réforme)	Prix 2025 (Début réforme)	Prix 2026	Prix 2027	Prix 2028	Prix 2029	Prix 2030	Prix 2031	Prix 2032	Prix 2033	Prix 2034	Prix 2035
1	Grand place	€ 5.074,8	€ 4.970,3	€ 4.741,8	€ 4.513,2	€ 4.284,7	€ 4.056,2	€ 3.827,7	€ 3.599,1	€ 3.370,6	€ 3.142,1	€ 2.913,5	€ 2.685,0	€ 2.685,0
2	Dansaert	€ 4.900,5	€ 4.799,5	€ 4.588,1	€ 4.376,6	€ 4.165,2	€ 3.953,7	€ 3.742,3	€ 3.530,8	€ 3.319,4	€ 3.107,9	€ 2.896,5	€ 2.685,0	€ 2.685,0
3	Beguinage - dixmude	€ 4.656,4	€ 4.560,5	€ 4.372,9	€ 4.185,4	€ 3.997,8	€ 3.810,3	€ 3.622,7	€ 3.435,2	€ 3.247,6	€ 3.060,1	€ 2.872,5	€ 2.685,0	€ 2.685,0
4	Martyrs	€ 5.342,6	€ 5.232,5	€ 4.977,8	€ 4.723,0	€ 4.468,3	€ 4.213,5	€ 3.958,8	€ 3.704,0	€ 3.449,3	€ 3.194,5	€ 2.939,8	€ 2.685,0	€ 2.685,0
5	Notre-dame aux neiges	€ 4.945,2	€ 4.843,3	€ 4.627,5	€ 4.411,7	€ 4.195,8	€ 3.980,0	€ 3.764,2	€ 3.548,3	€ 3.332,5	€ 3.116,7	€ 2.900,8	€ 2.685,0	€ 2.685,0
6	Quartier royal	€ 4.300,1	€ 4.211,5	€ 4.058,8	€ 3.906,2	€ 3.753,5	€ 3.600,9	€ 3.448,2	€ 3.295,6	€ 3.142,9	€ 2.990,3	€ 2.837,6	€ 2.685,0	€ 2.685,0
7	Sablon	€ 5.691,0	€ 5.573,7	€ 5.284,8	€ 4.996,0	€ 4.707,1	€ 4.418,2	€ 4.129,4	€ 3.840,5	€ 3.551,6	€ 3.262,7	€ 2.973,9	€ 2.685,0	€ 2.685,0
8	Marolles	€ 5.444,5	€ 5.332,3	€ 5.067,6	€ 4.802,9	€ 4.538,1	€ 4.273,4	€ 4.008,7	€ 3.743,9	€ 3.479,2	€ 3.214,5	€ 2.949,7	€ 2.685,0	€ 2.685,0
9	Stalingrad	€ 4.263,5	€ 4.175,7	€ 4.026,6	€ 3.877,6	€ 3.728,5	€ 3.579,4	€ 3.430,4	€ 3.281,3	€ 3.132,2	€ 2.983,1	€ 2.834,1	€ 2.685,0	€ 2.685,0
10	Anneessens	€ 4.209,0	€ 4.122,3	€ 3.978,5	€ 3.834,8	€ 3.691,1	€ 3.547,4	€ 3.403,6	€ 3.259,9	€ 3.116,2	€ 2.972,5	€ 2.828,7	€ 2.685,0	€ 2.685,0
11	Cureghem bara	€ 3.618,9	€ 3.544,3	€ 3.458,4	€ 3.372,4	€ 3.286,5	€ 3.200,6	€ 3.114,7	€ 3.028,7	€ 2.942,8	€ 2.856,9	€ 2.770,9	€ 2.685,0	€ 2.685,0
12	Cureghem veterinaire	€ 3.990,7	€ 3.908,4	€ 3.785,1	€ 3.663,8	€ 3.541,4	€ 3.419,1	€ 3.296,7	€ 3.174,4	€ 3.052,0	€ 2.929,7	€ 2.807,3	€ 2.685,0	€ 2.685,0
13	Cureghem Rosée	€ 2.855,5	€ 2.796,7	€ 2.785,5	€ 2.774,3	€ 2.763,2	€ 2.752,0	€ 2.740,8	€ 2.729,7	€ 2.718,5	€ 2.707,3	€ 2.696,2	€ 2.685,0	€ 2.685,0
14	Duchesse	€ 2.719,3	€ 2.663,3	€ 2.665,5	€ 2.667,8	€ 2.670,1	€ 2.672,4	€ 2.674,6	€ 2.676,9	€ 2.679,2	€ 2.681,5	€ 2.683,7	€ 2.686,0	€ 2.685,0
15	Gare de l'ouest	€ 3.205,3	€ 3.139,3	€ 3.093,9	€ 3.048,5	€ 3.003,0	€ 2.957,6	€ 2.912,2	€ 2.866,7	€ 2.821,3	€ 2.775,9	€ 2.730,4	€ 2.685,0	€ 2.685,0
16	Molenbeek historique	€ 3.090,9	€ 3.027,2	€ 2.993,0	€ 2.958,8	€ 2.924,5	€ 2.890,3	€ 2.856,1	€ 2.821,9	€ 2.787,7	€ 2.753,4	€ 2.719,2	€ 2.685,0	€ 2.685,0
17	Koekelberg	€ 3.070,5	€ 3.007,3	€ 2.975,0	€ 2.942,8	€ 2.910,6	€ 2.878,4	€ 2.845,1	€ 2.813,9	€ 2.781,7	€ 2.749,5	€ 2.717,2	€ 2.685,0	€ 2.685,0
18	Quartier maritime	€ 3.841,7	€ 3.762,6	€ 3.654,6	€ 3.547,1	€ 3.439,3	€ 3.331,5	€ 3.223,8	€ 3.116,0	€ 3.008,3	€ 2.900,5	€ 2.792,8	€ 2.685,0	€ 2.685,0
19	Vieux laeken ouest	€ 2.852,8	€ 2.794,0	€ 2.783,1	€ 2.772,2	€ 2.761,3	€ 2.750,4	€ 2.739,5	€ 2.728,6	€ 2.717,7	€ 2.706,8	€ 2.695,9	€ 2.685,0	€ 2.685,0
20	Vieux laeken est	€ 3.236,9	€ 3.170,2	€ 3.121,7	€ 3.073,2	€ 3.024,7	€ 2.976,1	€ 2.927,6	€ 2.879,1	€ 2.830,6	€ 2.782,0	€ 2.733,5	€ 2.685,0	€ 2.685,0
21	Quartier nord	€ 3.790,4	€ 3.712,3	€ 3.609,6	€ 3.506,9	€ 3.404,1	€ 3.301,4	€ 3.198,7	€ 3.095,9	€ 2.993,2	€ 2.890,5	€ 2.787,7	€ 2.685,0	€ 2.685,0
22	Quartier brabant	€ 3.473,8	€ 3.402,2	€ 3.330,5	€ 3.258,8	€ 3.187,1	€ 3.115,3	€ 3.043,6	€ 2.971,9	€ 2.900,2	€ 2.828,4	€ 2.756,7	€ 2.685,0	€ 2.685,0
23	Colignon	€ 3.599,9	€ 3.525,7	€ 3.441,6	€ 3.357,6	€ 3.273,5	€ 3.189,4	€ 3.105,4	€ 3.021,3	€ 2.937,2	€ 2.853,1	€ 2.769,1	€ 2.685,0	€ 2.685,0
24	Chaussee de haecht	€ 3.689,4	€ 3.613,4	€ 3.520,5	€ 3.427,7	€ 3.334,9	€ 3.242,0	€ 3.149,2	€ 3.056,4	€ 2.963,5	€ 2.870,7	€ 2.777,8	€ 2.685,0	€ 2.685,0
25	Saint-josse centre	€ 4.021,6	€ 3.938,7	€ 3.813,3	€ 3.688,0	€ 3.562,6	€ 3.437,2	€ 3.311,9	€ 3.186,5	€ 3.061,1	€ 2.935,7	€ 2.810,4	€ 2.685,0	€ 2.685,0
26	Dailly	€ 3.931,5	€ 3.850,5	€ 3.733,9	€ 3.617,4	€ 3.500,8	€ 3.384,3	€ 3.267,7	€ 3.151,2	€ 3.034,6	€ 2.918,1	€ 2.801,5	€ 2.685,0	€ 2.685,0
27	Josaphat	€ 4.032,0	€ 3.948,9	€ 3.822,5	€ 3.696,1	€ 3.569,7	€ 3.443,3	€ 3.317,0	€ 3.190,6	€ 3.064,2	€ 2.937,8	€ 2.811,4	€ 2.685,0	€ 2.685,0
28	Plasky	€ 4.652,5	€ 4.556,6	€ 4.369,5	€ 4.182,3	€ 3.995,1	€ 3.808,0	€ 3.620,8	€ 3.433,7	€ 3.246,5	€ 3.059,3	€ 2.872,2	€ 2.685,0	€ 2.685,0
29	Squares	€ 5.101,2	€ 4.996,1	€ 4.765,0	€ 4.533,9	€ 4.302,8	€ 4.071,7	€ 3.840,6	€ 3.609,5	€ 3.378,3	€ 3.147,2	€ 2.916,1	€ 2.685,0	€ 2.685,0
30	Porte tervueren	€ 5.320,1	€ 5.210,5	€ 4.958,0	€ 4.705,4	€ 4.452,9	€ 4.200,3	€ 3.947,8	€ 3.695,2	€ 3.442,7	€ 3.190,1	€ 2.937,6	€ 2.685,0	€ 2.685,0
31	Saint-michel	€ 4.967,3	€ 4.865,0	€ 4.647,0	€ 4.429,0	€ 4.211,0	€ 3.993,0	€ 3.775,0	€ 3.557,0	€ 3.339,0	€ 3.121,0	€ 2.903,0	€ 2.685,0	€ 2.685,0
32	Saint-pierre	€ 5.227,8	€ 5.120,1	€ 4.876,6	€ 4.633,1	€ 4.389,6	€ 4.146,1	€ 3.902,6	€ 3.659,1	€ 3.415,5	€ 3.172,0	€ 2.928,5	€ 2.685,0	€ 2.685,0
33	Chasse	€ 4.521,5	€ 4.428,3	€ 4.254,0	€ 4.079,7	€ 3.905,3	€ 3.731,0	€ 3.556,7	€ 3.382,3	€ 3.208,0	€ 3.033,7	€ 2.859,3	€ 2.685,0	€ 2.685,0
34	Jourdan	€ 4.839,3	€ 4.739,6	€ 4.534,1	€ 4.328,7	€ 4.123,2	€ 3.917,7	€ 3.712,3	€ 3.506,8	€ 3.301,4	€ 3.095,9	€ 2.890,5	€ 2.685,0	€ 2.685,0
35	Quartier europeen	€ 5.684,3	€ 5.567,2	€ 5.279,0	€ 4.990,7	€ 4.702,5	€ 4.414,3	€ 4.126,1	€ 3.837,9	€ 3.549,7	€ 3.261,4	€ 2.973,2	€ 2.685,0	€ 2.685,0
36	Matonge	€ 6.572,0	€ 6.436,6	€ 6.061,4	€ 5.686,3	€ 5.311,1	€ 4.936,0	€ 4.560,8	€ 4.185,6	€ 3.810,5	€ 3.435,3	€ 3.060,2	€ 2.685,0	€ 2.685,0
37	Flagey - malibran	€ 4.872,8	€ 4.772,5	€ 4.563,7	€ 4.355,0	€ 4.146,2	€ 3.937,5	€ 3.728,7	€ 3.520,0	€ 3.311,2	€ 3.102,5	€ 2.893,7	€ 2.685,0	€ 2.685,0
38	Hopital etterbeek - ixelles	€ 4.574,6	€ 4.480,4	€ 4.300,9	€ 4.121,3	€ 3.941,8	€ 3.762,2	€ 3.582,7	€ 3.403,2	€ 3.223,6	€ 3.044,1	€ 2.864,5	€ 2.685,0	€ 2.685,0
39	Etangs d'ixelles	€ 6.684,7	€ 6.547,0	€ 6.160,8	€ 5.774,6	€ 5.388,4	€ 5.002,2	€ 4.616,0	€ 4.229,8	€ 3.843,6	€ 3.457,4	€ 3.071,2	€ 2.685,0	€ 2.685,0
40	Louise - longue haie	€ 6.026,1	€ 5.901,9	€ 5.580,2	€ 5.258,6	€ 4.936,9	€ 4.615,2	€ 4.293,5	€ 3.971,8	€ 3.650,1	€ 3.328,4	€ 3.006,7	€ 2.685,0	€ 2.685,0
41	Berckmans - hotel des monnaies	€ 6.341,5	€ 6.210,9	€ 5.858,3	€ 5.505,7	€ 5.153,1	€ 4.800,5	€ 4.447,9	€ 4.095,3	€ 3.742,8	€ 3.390,2	€ 3.037,6	€ 2.685,0	€ 2.685,0
42	Chatelain	€ 6.183,9	€ 6.056,5	€ 5.719,3	€ 5.382,2	€ 5.045,0	€ 4.707,9	€ 4.370,7	€ 4.033,6	€ 3.696,4	€ 3.359,3	€ 3.022,1	€ 2.685,0	€ 2.685,0
43	Brugmann - lepoutre	€ 6.048,7	€ 5.924,1	€ 5.600,2	€ 5.276,3	€ 4.952,4	€ 4.628,5	€ 4.304,6	€ 3.980,6	€ 3.656,7	€ 3.332,8	€ 3.008,9	€ 2.685,0	€ 2.685,0
44	Churchill	€ 4.753,2	€ 4.655,2	€ 4.458,2	€ 4.261,2	€ 4.064,2	€ 3.867,1	€ 3.670,1	€ 3.473,1	€ 3.276,1	€ 3.079,0	€ 2.882,0	€ 2.685,0	€ 2.685,0
45	Moliere - longchamp	€ 4.413,4	€ 4.322,5	€ 4.158,8	€ 3.995,0	€ 3.831,3	€ 3.667,5	€ 3.503,8	€ 3.340,0	€ 3.176,3	€ 3.012,5	€ 2.848,8	€ 2.685,0	€ 2.685,0
46	Altitude 100	€ 4.431,0	€ 4.339,8	€ 4.174,3	€ 4.008,8	€ 3.843,3	€ 3.677,9	€ 3.512,4	€ 3.346,9	€ 3.181,4	€ 3.016,0	€ 2.850,5	€ 2.685,0	€ 2.685,0
47	Haut Saint-Gilles	€ 4.500,3	€ 4.407,6	€ 4.235,3	€ 4.063,1	€ 3.890,8	€ 3.718,5	€ 3.546,3	€ 3.374,0	€ 3.201,8	€ 3.029,5	€ 2.857,3	€ 2.685,0	€ 2.685,0
48	Porte de hal	€ 4.067,1	€ 3.983,3	€ 3.858,5	€ 3.723,6	€ 3.593,8	€ 3.464,0	€ 3.334,1	€ 3.204,3	€ 3.074,5	€ 2.944,7	€ 2.814,8	€ 2.685,0	€ 2.685,0
49	Bosnie	€ 3.809,2	€ 3.730,7	€ 3.626,1	€ 3.521,6	€ 3.417,0	€ 3.312,4	€ 3.207,8	€ 3.103,3	€ 2.998,7	€ 2.894,1	€ 2.789,6	€ 2.685,0	€ 2.685,0
50	Bas forest	€ 3.313,0	€ 3.244,8	€ 3.188,8	€ 3.132,8	€ 3.076,8	€ 3.020,9	€ 2.964,9	€ 2.908,9	€ 2.852,9	€ 2.797,0	€ 2.741,0	€ 2.685,0	€ 2.685,0
51	Van volxem - van haelen	€ 3.269,1	€ 3.201,8	€ 3.150,1	€ 3.098,4	€ 3.046,8	€ 2.995,1	€ 2.943,4	€ 2.891,7	€ 2.840,0	€ 2.788,4	€ 2.736,7	€ 2.685,0	€ 2.685,0
52	Veeweyde - aurore	€ 3.021,7	€ 2.959,5	€ 2.932,0	€ 2.904,6	€ 2.877,1	€ 2.849,7	€ 2.822,2	€ 2.794,8	€ 2.767,3	€ 2.739,9	€ 2.712,4	€ 2.685,0	€ 2.685,0
53	Bizet - roue - ceria	€ 3.452,0	€ 3.380,9	€ 3.311,9	€ 3.241,7	€ 3.172,1	€ 3.102,5	€ 3.032,9	€ 2.963,4	€ 2.893,8	€ 2.824,2	€ 2.754,6	€ 2.685,0	€ 2.685,0
54	Vogelenzang - erasme	€ 3.228,0	€ 3.161,5	€ 3.113,8	€ 3.066,2	€ 3.018,5	€ 2.970,9	€ 2.923,2	€ 2.875,6	€ 2.827,9	€ 2.780,3	€ 2.732,6	€ 2.685,0	€ 2.685,0
55	Neerpede	€ 3.773,2	€ 3.695,5	€ 3.594,4	€ 3.493,4	€ 3.392,3	€ 3.291,3	€ 3.190,2	€ 3.089,2	€ 2.988,1	€ 2.887,1	€ 2.786,0	€ 2.685,0	€ 2.685,0
56	Bon air	€ 3.422,4	€ 3.351,9	€ 3.285,2	€ 3.218,6	€ 3.151,9	€ 3.085,2	€ 3.018,5	€ 2.951,8	€ 2.885,1	€ 2.818,4	€ 2.751,7	€ 2.685,0	€ 2.685,0
57	Scherdemael	€ 3.005,7	€ 2.943,8	€ 2.917,9	€ 2.892,1	€ 2.866,2	€ 2.840,3	€ 2.814,4	€ 2.788,5	€ 2.762,6	€ 2.736,8	€ 2.710,9	€ 2.685,0	€ 2.685,0
58	Anderlecht centre - wayez	€ 2.903,4	€ 2.843,6	€ 2.827,8	€ 2.811,9	€ 2.796,0	€ 2.780,2	€ 2.764,3	€ 2.748,4	€ 2.732,6	€ 2.716,7	€ 2.700,9	€ 2.685,0	€ 2.685,0
59	Scheut	€ 2.913,4	€ 2.853,4	€ 2.836,5	€ 2.819,7	€ 2.802,9	€ 2.786,0	€ 2.769,2	€ 2.752,3	€ 2.735,5	€ 2.718,7	€ 2.701,8	€ 2.685,0	€ 2.685,0
60	Buffon	€ 3.391,0	€ 3.321,1	€ 3.257,5	€ 3.193,9	€ 3.130,3	€ 3.066,7	€ 3.003,0	€ 2.939,4	€ 2.875,8	€ 2.812,2	€ 2.748,6	€ 2.685,0	€ 2.685,0
61	Moortebeek - peterbos	€ 3.181,7	€ 3.116,2	€ 3.073,1	€ 3.029,9	€ 2.986,8	€ 2.943,7	€ 2.900,6	€ 2.857,5	€ 2.814,4	€ 2.771,2	€ 2.728,1	€ 2.685,0	€ 2.685,0
62	Machtens	€ 3.007,8	€ 2.945,8	€ 2.919,8	€ 2.893,7	€ 2.867,6	€ 2.841,5	€ 2.815,4	€ 2.789,3	€ 2.763,3	€ 2.737,2	€ 2.711,1	€ 2.685,0	€ 2.685,0
63	Karreveld	€ 2.771,2	€ 2.714,1	€ 2.711,2	€ 2.708,3	€ 2.705,4	€ 2.702,5	€ 2.699,5	€ 2.696,6	€ 2.693,7	€ 2.690,8	€ 2.687,9	€ 2.685,0	€ 2.685,0
64	Hopital francais	€ 3.209,8	€ 3.143,6	€ 3.097,8	€ 3.051,9	€ 3.006,0	€ 2.960,2	€ 2.914,3	€ 2.868,5	€ 2.822,6	€ 2.776,7	€ 2.730,9	€ 2.685,0	€ 2.685,0
65	Korenbeek	€ 3.160,7	€ 3.095,6	€ 3.054,5	€ 3.013,5	€ 2.972,4	€ 2.931,4	€ 2.890,3	€ 2.849,2	€ 2.808,2	€ 2.767,1	€ 2.726,1	€ 2.685,0	€ 2.685,0
66	Potaarde	€ 3.151,9	€ 3.087,0	€ 3.046,8	€ 3.006,6	€ 2.966,4	€ 2.926,2	€ 2.886,0	€ 2.845,8	€ 2.805,6	€ 2.765,4	€ 2.725,2	€ 2.685,0	€ 2.685,0
67	Berchem Sainte-Agathe Centre	€ 3.179,8	€ 3.114,3	€ 3.071,4	€ 3.028,4	€ 2.985,5	€ 2.942,6	€ 2.899,6	€ 2.856,7	€ 2.813,8	€ 2.770,9	€ 2.727,9	€ 2.685,0	€ 2.685,0
68	Villas de ganshoren	€ 2.886,8	€ 2.827,3	€ 2.813,1	€ 2.798,8	€ 2.784,6	€ 2.770,4	€ 2.756,2	€ 2.741,9	€ 2.727,7	€ 2.713,5	€ 2.699,2	€ 2.685,0	€ 2.685,0
69	Ganshoren centre	€ 3.243,1	€ 3.176,3	€ 3.127,2	€ 3.078,0	€ 3.028,9	€ 2.979,8	€ 2.930,6	€ 2.881,5	€ 2.832,4	€ 2.783,3	€ 2.734,1	€ 2.685,0	€ 2.685,0
70	Basilique	€ 3.166,0	€ 3.100,8	€ 3.059,2	€ 3.017,7	€ 2.976,1	€ 2.934,5	€ 2.892,9	€ 2.851,3	€ 2.809,7	€ 2.768,2	€ 2.726,6	€ 2.685,0	€ 2.685,0
71	Woeste	€ 3.298,9	€ 3.231,0	€ 3.176,4	€ 3.121,8	€ 3.067,2	€ 3.012,6	€ 2.958,0	€ 2.903,4	€ 2.848,8	€ 2.794,2	€ 2.739,6	€ 2.685,0	€ 2.685,0
72	Jette centre	€ 3.649,5	€ 3.574,3	€ 3.485,4	€ 3.396,4	€ 3.307,5	€ 3.218,6	€ 3.129,6	€ 3.040,7	€ 2.951,8	€ 2.862,9	€ 2.773,9	€ 2.685,0	€ 2.685,0
73	Heymbosch - az-jette	€ 3.332,9	€ 3.264,2	€ 3.206,3	€ 3.148,4	€ 3.090,5	€ 3.032,5	€ 2.974,6	€ 2.916,7	€ 2.858,8	€ 2.800,8	€ 2.742,9	€ 2.685,0	€ 2.685,0
74	Heysel	€ 3.152,1	€ 3.087,2	€ 3.047,0	€ 3.006,8	€ 2.966,5	€ 2.926,3	€ 2.886,1	€ 2.845,9	€ 2.805,7	€ 2.765,4	€ 2.725,2	€ 2.685,0	€ 2.685,0
75	Houba	€ 3.086,5	€ 3.022,9	€ 2.989,1	€ 2.955,3	€ 2.921,5	€ 2.887,7	€ 2.854,0	€ 2.820,2	€ 2.786,4	€ 2.752,6	€ 2.718,8	€ 2.685,0	€ 2.685,0
76	Mutsaard	€ 3.460,8	€ 3.389,5	€ 3.319,0	€ 3.248,6	€ 3.178,1	€ 3.107,7	€ 3.037,2	€ 2.966,8	€ 2.896,3	€ 2.825,9	€ 2.755,4	€ 2.685,0	€ 2.685,0
77	Heembeek	€ 3.060,3	€ 2.997,3	€ 2.966,1	€ 2.934,8	€ 2.903,6	€ 2.872,4	€ 2.841,2	€ 2.809,9	€ 2.778,7	€ 2.747,5	€ 2.716,2	€ 2.685,0	€ 2.685,0
78	Haren	€ 3.602,4	€ 3.528,2	€ 3.443,9	€ 3.359,6	€ 3.275,3	€ 3.190,9	€ 3.106,6	€ 3.022,3	€ 2.938,0	€ 2.853,6	€ 2.769,3	€ 2.685,0	€ 2.685,0
79	Paix	€ 3.737,4	€ 3.660,4	€ 3.562,9	€ 3.465,3	€ 3.367,8	€ 3.270,2	€ 3.172,7	€ 3.075,2	€ 2.977,6	€ 2.880,1	€ 2.782,5	€ 2.685,0	€ 2.685,0
80	Helmet	€ 3.849,7	€ 3.770,4	€ 3.661,9	€ 3.553,3	€ 3.444,8	€ 3.336,2	€ 3.227,7	€ 3.119,2	€ 3.010,6	€ 2.902,1	€ 2.793,5	€ 2.685,0	€ 2.685,0
81	Gare de Schaerbeek	€ 3.638,1	€ 3.563,2	€ 3.475,3	€ 3.387,5	€ 3.299,7	€ 3.211,9	€ 3.124,1	€ 3.036,3	€ 2.948,4	€ 2.860,6	€ 2.772,8	€ 2.685,0	€ 2.685,0
82	Terdelt	€ 3.935,2	€ 3.854,2	€ 3.737,2	€ 3.620,3	€ 3.503,4	€ 3.386,5	€ 3.269,6	€ 3.152,7	€ 3.035,7	€ 2.918,8	€ 2.801,9	€ 2.685,0	€ 2.685,0
83	Conscience	€ 3.434,9	€ 3.364,2	€ 3.296,3	€ 3.228,3	€ 3.160,4	€ 3.092,5	€ 3.024,6	€ 2.956,7	€ 2.888,8	€ 2.820,8	€ 2.752,9	€ 2.685,0	€ 2.685,0
84	Avenue leopold iii	€ 4.702,0	€ 4.605,1	€ 4.413,1	€ 4.221,1	€ 4.029,1	€ 3.837,1	€ 3.645,1	€ 3.453,1	€ 3.261,0	€ 3.069,0	€ 2.877,0	€ 2.685,0	€ 2.685,0
85	Gare josaphat	€ 3.700,5	€ 3.624,3	€ 3.530,4	€ 3.436,4	€ 3.342,5	€ 3.248,6	€ 3.154,6	€ 3.060,7	€ 2.966,8	€ 2.872,9	€ 2.778,9	€ 2.685,0	€ 2.685,0
86	Paduwa	€ 4.062,7	€ 3.979,0	€ 3.849,6	€ 3.720,2	€ 3.590,8	€ 3.461,4	€ 3.332,0	€ 3.202,6	€ 3.073,2	€ 2.943,8	€ 2.814,4	€ 2.685,0	€ 2.685,0
87	Reyers	€ 3.322,2	€ 3.253,7	€ 3.196,8	€ 3.140,0	€ 3.083,1	€ 3.026,2	€ 2.969,4	€ 2.912,5	€ 2.855,6	€ 2.798,7	€ 2.741,9	€ 2.685,0	€ 2.685,0
88	Georges Henri	€ 4.672,7	€ 4.576,4	€ 4.387,3	€ 4.198,1	€ 4.009,0	€ 3.819,9	€ 3.630,7	€ 3.441,6	€ 3.252,4	€ 3.063,3	€ 2.874,1	€ 2.685,0	€ 2.685,0
89	Gribaumont	€ 4.902,3	€ 4.801,4	€ 4.589,7	€ 4.378,1	€ 4.166,4	€ 3.954,8	€ 3.743,2	€ 3.531,5	€ 3.319,9	€ 3.108,3	€ 2.896,6	€ 2.685,0	€ 2.685,0
90	Roodebeek - constellations	€ 4.393,1	€ 4.302,6	€ 4.140,9	€ 3.979,1	€ 3.817,3	€ 3.655,6	€ 3.493,8	€ 3.332,0	€ 3.170,3	€ 3.008,5	€ 2.846,8	€ 2.685,0	€ 2.685,0
91	Val d'or	€ 4.587,8	€ 4.493,3	€ 4.312,5	€ 4.131,6	€ 3.950,8	€ 3.770,0	€ 3.589,2	€ 3.408,3	€ 3.227,5	€ 3.046,7	€ 2.865,8	€ 2.685,0	€ 2.685,0
92	Kapelleveld	€ 4.916,4	€ 4.815,1	€ 4.602,1	€ 4.389,1	€ 4.176,1	€ 3.963,0	€ 3.750,0	€ 3.537,0	€ 3.324,0	€ 3.111,0	€ 2.898,0	€ 2.685,0	€ 2.685,0

93	Boulevard de la woluwe	€ 5.535,7	€ 5.421,6	€ 5.148,0	€ 4.874,3	€ 4.600,6	€ 4.327,0	€ 4.053,3	€ 3.779,6	€ 3.506,0	€ 3.232,3	€ 2.958,7	€ 2.685,0	€ 2.685,0
94	Stockel	€ 5.321,5	€ 5.211,8	€ 4.959,2	€ 4.706,5	€ 4.453,8	€ 4.201,1	€ 3.948,4	€ 3.695,7	€ 3.443,1	€ 3.190,4	€ 2.937,7	€ 2.685,0	€ 2.685,0
95	Sainte-Alix - Joli Bois	€ 5.438,1	€ 5.326,1	€ 5.062,0	€ 4.797,9	€ 4.533,8	€ 4.269,7	€ 4.005,5	€ 3.741,4	€ 3.477,3	€ 3.213,2	€ 2.949,1	€ 2.685,0	€ 2.685,0
96	Saint-Paul	€ 5.097,5	€ 4.992,5	€ 4.761,8	€ 4.531,0	€ 4.300,3	€ 4.069,5	€ 3.838,8	€ 3.608,0	€ 3.377,3	€ 3.146,5	€ 2.915,8	€ 2.685,0	€ 2.685,0
97	Putdael	€ 4.337,3	€ 4.247,9	€ 4.091,6	€ 3.935,3	€ 3.779,0	€ 3.622,7	€ 3.466,5	€ 3.310,2	€ 3.153,9	€ 2.997,6	€ 2.841,3	€ 2.685,0	€ 2.685,0
98	Auderghem centre	€ 5.152,9	€ 5.046,7	€ 4.810,6	€ 4.574,4	€ 4.338,2	€ 4.102,0	€ 3.865,9	€ 3.629,7	€ 3.393,5	€ 3.157,3	€ 2.921,2	€ 2.685,0	€ 2.685,0
99	Chant d'oiseau	€ 5.251,5	€ 5.143,3	€ 4.897,5	€ 4.651,6	€ 4.405,8	€ 4.160,0	€ 3.914,2	€ 3.668,3	€ 3.422,5	€ 3.176,7	€ 2.930,8	€ 2.685,0	€ 2.685,0
100	Chaussee de wavre - saint-julien	€ 4.705,2	€ 4.608,3	€ 4.416,0	€ 4.223,6	€ 4.031,3	€ 3.839,0	€ 3.646,6	€ 3.454,3	€ 3.262,0	€ 3.069,7	€ 2.877,3	€ 2.685,0	€ 2.685,0
101	Trois tilleuls	€ 4.899,4	€ 4.798,5	€ 4.587,1	€ 4.375,8	€ 4.164,4	€ 3.953,1	€ 3.741,7	€ 3.530,4	€ 3.319,0	€ 3.107,7	€ 2.896,3	€ 2.685,0	€ 2.685,0
102	Transvaal	€ 4.858,6	€ 4.758,6	€ 4.551,2	€ 4.343,8	€ 4.136,5	€ 3.929,1	€ 3.721,8	€ 3.514,4	€ 3.307,1	€ 3.099,7	€ 2.892,4	€ 2.685,0	€ 2.685,0
103	Boitsfort centre	€ 5.633,4	€ 5.517,3	€ 5.234,1	€ 4.950,9	€ 4.667,6	€ 4.384,4	€ 4.101,2	€ 3.817,9	€ 3.534,7	€ 3.251,5	€ 2.968,2	€ 2.685,0	€ 2.685,0
104	Watermael centre	€ 4.616,6	€ 4.521,5	€ 4.337,9	€ 4.154,2	€ 3.970,6	€ 3.786,9	€ 3.603,3	€ 3.419,6	€ 3.236,0	€ 3.052,3	€ 2.868,7	€ 2.685,0	€ 2.685,0
105	Dries	€ 5.445,4	€ 5.333,3	€ 5.068,4	€ 4.803,6	€ 4.538,8	€ 4.274,0	€ 4.009,1	€ 3.744,3	€ 3.479,5	€ 3.214,7	€ 2.949,8	€ 2.685,0	€ 2.685,0
106	Boondael	€ 6.639,5	€ 6.502,7	€ 6.120,9	€ 5.739,1	€ 5.357,4	€ 4.975,6	€ 4.593,8	€ 4.212,1	€ 3.830,3	€ 3.448,5	€ 3.066,8	€ 2.685,0	€ 2.685,0
107	Universite	€ 4.668,8	€ 4.572,7	€ 4.383,9	€ 4.195,1	€ 4.006,4	€ 3.817,6	€ 3.628,8	€ 3.440,1	€ 3.251,3	€ 3.062,5	€ 2.873,8	€ 2.685,0	€ 2.685,0
108	Montjoie - langeveld	€ 4.995,2	€ 4.892,3	€ 4.671,6	€ 4.450,8	€ 4.230,1	€ 4.009,4	€ 3.788,6	€ 3.567,9	€ 3.347,2	€ 3.126,5	€ 2.905,7	€ 2.685,0	€ 2.685,0
109	Observatoire	€ 7.216,0	€ 7.067,4	€ 6.629,1	€ 6.190,9	€ 5.752,7	€ 5.314,4	€ 4.876,2	€ 4.437,9	€ 3.999,7	€ 3.561,5	€ 3.123,2	€ 2.685,0	€ 2.685,0
110	Fort jaco	€ 5.770,1	€ 5.651,2	€ 5.354,6	€ 5.058,0	€ 4.761,4	€ 4.464,7	€ 4.168,1	€ 3.871,5	€ 3.574,9	€ 3.278,2	€ 2.981,6	€ 2.685,0	€ 2.685,0
111	Vivier d'oie	€ 6.430,6	€ 6.298,2	€ 5.936,8	€ 5.575,5	€ 5.214,2	€ 4.852,9	€ 4.491,6	€ 4.130,3	€ 3.768,9	€ 3.407,6	€ 3.046,3	€ 2.685,0	€ 2.685,0
112	Kriekenput - homborch - verrewinkel	€ 4.031,5	€ 3.948,5	€ 3.822,1	€ 3.695,8	€ 3.569,4	€ 3.443,1	€ 3.316,7	€ 3.190,4	€ 3.064,0	€ 2.937,7	€ 2.811,3	€ 2.685,0	€ 2.685,0
113	Saint-job kauwberg	€ 4.848,6	€ 4.748,7	€ 4.542,3	€ 4.335,9	€ 4.129,6	€ 3.923,2	€ 3.716,8	€ 3.510,5	€ 3.304,1	€ 3.097,7	€ 2.891,4	€ 2.685,0	€ 2.685,0
114	Dieweg	€ 4.391,9	€ 4.301,4	€ 4.139,7	€ 3.978,1	€ 3.816,5	€ 3.654,8	€ 3.493,2	€ 3.331,6	€ 3.169,9	€ 3.008,3	€ 2.846,6	€ 2.685,0	€ 2.685,0
115	Kalevoet - moensberg	€ 3.938,1	€ 3.857,0	€ 3.738,8	€ 3.622,6	€ 3.505,4	€ 3.388,2	€ 3.271,0	€ 3.153,8	€ 3.036,6	€ 2.919,4	€ 2.802,2	€ 2.685,0	€ 2.685,0
116	Globe	€ 4.511,2	€ 4.418,3	€ 4.245,0	€ 4.071,6	€ 3.898,3	€ 3.725,0	€ 3.551,6	€ 3.378,3	€ 3.205,0	€ 3.031,7	€ 2.858,3	€ 2.685,0	€ 2.685,0
117	Vossegat - roosendaal	€ 4.689,0	€ 4.592,4	€ 4.401,7	€ 4.211,0	€ 4.020,2	€ 3.829,5	€ 3.638,7	€ 3.448,0	€ 3.257,2	€ 3.066,5	€ 2.875,7	€ 2.685,0	€ 2.685,0
118	Saint-denis - neerstalle	€ 3.028,9	€ 2.966,5	€ 2.938,4	€ 2.910,2	€ 2.882,1	€ 2.853,9	€ 2.825,8	€ 2.797,6	€ 2.769,5	€ 2.741,3	€ 2.713,2	€ 2.685,0	€ 2.685,0

Sven GATZ
Minister