

Nota over de impact van sloop en vernieuwbouw op de gemeentelijke belastingsinkomsten

Sven Damen¹

Juli 2019

1. Opzet

Herontwikkeling en investeringen kunnen een substantiële invloed hebben op de economische status van buurten. Diverse studies tonen aan dat investeringen positieve externaliteiten hebben op de omgeving (Hornbeck & Keniston, 2017; Rossi-Hansberg, Sarte, & Owens, 2010). Gemeenten kunnen het proces van herontwikkeling stimuleren door het toekennen van gemeentelijke slooppremies. Voor een studie naar de impact van een btw-verlaging van 21% naar 6% op het aantal sloop vergunningen zie Goeyvaerts en Buyst (2019). In deze nota gaan we na hoe de kost van een gemeentelijke slooppremie zich verhoudt ten opzichte van de toekomstige gemeenteinkomsten indien er een sloop en heropbouw plaatsvindt².

Men kan verwachten dat de sloop en vervanging van een oude door een nieuwe woning de gemeenteinkomsten positief beïnvloedt. De inkomsten van een gemeente worden onder meer bepaald door het inkomen van de inwoners en de kadastrale inkomens van de woningen. Indien oudere woningen gemiddeld een lager kadastraal inkomen hebben of bewoond worden door bewoners met lagere belastbare inkomsten, kan sloop en heropbouw zorgen voor een toename in de gemeenteinkomsten.

Om een inschatting te verkrijgen van de gemeenteinkomsten uit de onroerende voorheffing en de aanvullende personenbelasting bij oude en nieuwe woningen, maken we gebruik van het Grote Woononderzoek 2013 (GWO). Het GWO is een grootschalige bevraging in 2013 bij 10013 huishoudens in Vlaanderen over de woonsituatie. De data bevat onder meer informatie over het type woning (eengezinswoning, appartement), bouwjaar, oppervlakte, leeftijd van de respondent, werksituatie en locatie (arrondissement of naam centrumstad). Voor de inschatting van de gemeenteinkomsten maken we gebruik van het geïndexeerd kadastraal inkomen en het besteedbaar gezinsinkomen. Aangezien het GWO werd uitgevoerd in 2013, zullen we in de analyse ook telkens gebruik maken van opcentiemen en APB tarieven in 2013.

2. Veronderstellingen van basisberekening

Bij het berekenen van de terugverdientijd van een gemeentelijke slooppremie onder diverse scenario's is het nodig om verschillende veronderstellingen te maken. In deze sectie bespreken we de verschillende assumpties die gemaakt worden in de berekeningen.

¹ KU Leuven. E-mail: sven.damen@kuleuven.be

² Naast een toename in de gemeenteinkomsten kunnen ook de inkomsten voor het Vlaams Gewest. Voorliggende nota bestudeert echter enkel de gemeenteinkomsten.

Opcentiemen en APB tarieven. Het GWO 2013 bevat geen informatie over de opcentiemen en APB tarieven in de gemeente van de woning. Aangezien de data ook geen informatie bevat over de gemeente van de woning om de anonimiteit van de respondenten te garanderen is het ook niet mogelijk de tarieven onmiddellijk te koppelen. De data bevat wel informatie over het arrondissement en de naam van de centrumstad indien de woning gelegen is in een centrumstad. In dit laatste geval kunnen we dus onmiddellijk de opcentiemen en APB tarieven van de centrumstad in 2013 koppelen. Bij de andere observaties weten we enkel het arrondissement en dat het niet gelegen is in een centrumstad. Op basis van deze informatie koppelen we een gewogen gemiddelde van de opcentiemen en APB tarieven van 2013 in het arrondissement exclusief centrumsteden. We wegen hierbij de opcentiemen en APB tarieven per gemeente naar het aantal huishoudens in de gemeente in 2013. We maken hierbij dus de veronderstelling dat deze benadering op basis van een gewogen gemiddelde opcentiemen en APB tarieven een goede benadering zijn voor de werkelijke gemeentelijke tarieven.

Sinds 2018 is er een verlaging van de opcentiemen van de gemeenten met een factor van 1,588. Deze is het gevolg van een stijging van de Vlaamse basisheffing met een factor 1,588 doordat een deel van het takenpakket van de provincies werd verschoven. Door de verlaging van de opcentiemen van de gemeenten met dezelfde factor als de stijging in de Vlaamse basisheffing bleven de inkomsten van de gemeenten gelijk. Bijgevolg heeft deze aanpassing geen invloed op de berekeningen in deze nota.

Berekening gemeentelijke APB. De aanvullende belasting op de personenbelasting van de gemeenten worden berekend door een percentage toe te passen op de basispersonenbelasting. Om de inkomsten uit de APB te berekenen moeten we de basispersonenbelasting benaderen. In het GWO werd gevraagd naar het besteedbaar gezinsinkomen³. Dit is het bruto inkomen na aftrek van RSZ-bijdragen en bedrijfsvoorheffing, aangevuld met inkomsten uit verhuur, gezinsbijslag en alimentatiegeld. Het besteedbaar netto inkomen verminderen we vervolgens met een benadering voor het kindergeld. Vervolgens vermeerderen we dit bedrag met een inschatting van de bedrijfsvoorheffing om een benadering te verkrijgen voor het netto belastbaar inkomen. Ten slotte maken we inschatting van de totale betaalde belasting die we gebruiken om de gemeentebelasting te berekenen. De berekening van de gemeentelijke APB is dus een ruwe inschatting en houdt geen rekening met alle elementen in het belastingsysteem.

Korting op OV. Nieuwbouwwoningen met een bouwaanvraag vanaf 2016 krijgen een korting op de OV van 50% gedurende 5 jaar bij een E-peil van maximum E30. Indien het E-peil lager of gelijk is aan E20 is er een volledige vrijstelling van de OV gedurende 5 jaar. Het GWO bevat geen informatie over het E-peil van de woning. In het basisscenario gaan we steeds uit van een volledige vrijstelling van de OV gedurende 5 jaar. Dit zorgt voor een overschatting van de terugverdientijd aangezien we kunnen verwachten dat niet alle nieuwbouwwoningen in realiteit een E-peil van maximum E20 zullen hebben. In een sensitiviteitsanalyse berekenen we de terugverdientijd zonder de vrijstelling van de OV.

Verdiscontering. Door inflatie heeft één euro in de toekomst een lagere waarde dan één euro vandaag. Om de inkomstenstroom bij sloop en heropbouw te vergelijken met de inkomstenstroom in het oude scenario, moeten we bijgevolg toekomstige inkomsten verdisconteren naar de huidige

³ Het GWO bevat ook rechtstreeks een vraag naar het netto belastbaar inkomen, die door twee derde van de respondenten werd beantwoord. Heylen (2016) toont echter aan dat er veel ronde bedragen werden opgegeven, wat er op kan wijzen dat er veel schattingen zijn opgegeven.

waarde. We berekenen met andere woorden een verdisconteerde terugverdientijd. We maken hierbij gebruik van een rentevoet van 4%.

Slooppremie. In de basisanalyses gaan we uit van een slooppremie van 10000 euro conditioneel op het plaatsvinden van een sloop en heropbouw. In de sensitiviteitsanalyse maken we een berekening voor een slooppremie van 7500 euro. Dit komt overeen met het bedrag van de Vlaamse sloop- en herbouwpremie die kan aangevraagd worden voor vergunningen tussen 1 oktober 2018 en 31 oktober 2019.⁴

Type woningen. We veronderstellen dat de woning die gesloopt wordt een ééngezinswoning is met een bouwjaar voor 1945 die bewoond wordt door een gepensioneerde. Deze wordt vervangen door ééngezinswoningen met bouwjaar sinds 2000 en een werkend huishouden of appartementen met een bouwjaar sinds 2000. In een sensitiviteitsanalyse maken we geen veronderstelling over het bewonen door een werkend of gepensioneerd huishouden.

Scenario's. We onderzoeken 5 verschillende scenario's waarbij telkens een oude eengezinswoning met gepensioneerden wordt gesloopt en vervangen door een mix van andere woongelegenheden. In de verschillende scenario's wordt de oude eengezinswoning vervangen door:

1. 2 eengezinswoningen (met werkende huishoudens)
2. 2 appartementen (met werkende huishoudens)
3. 4 appartementen (met werkende huishoudens)
4. 6 appartementen (met werkende huishoudens)
5. 8 appartementen (met 6 werkende huishoudens en 2 gepensioneerden)

3. Resultaten

Karakteristieken van diverse type woningen

Tabel 1 toont enkele beschrijvende statistieken van diverse type woningen en huishoudens in 2013. De eerste kolom met grijze achtergrond toont de gemiddelde karakteristieken van een ééngezinswoning met bouwjaar voor 1945 die bewoond wordt door minstens één gepensioneerde. In de tweede kolom tonen we de gemiddelde karakteristieken van een ééngezinswoning met een bouwjaar sinds 2000 die bewoond wordt door een huishouden waar minstens één iemand werkt. In de derde en vierde kolom tonen we de gemiddelde karakteristieken van appartementen met een bouwjaar sinds 2000 voor respectievelijk een werkend en gepensioneerd huishouden.

De woning in de eerste kolom wordt gesloopt in onze analyses. De heropbouw is een combinatie van woongelegenheden uit de tweede tot vierde kolom. De gemiddelde karakteristieken in Tabel 1 tonen aan dat eengezinswoningen en appartementen met een recenter bouwjaar een hoger geïndexeerd KI (in 2013) hebben dan de oude ééngezinswoning. Bijgevolg is de opbrengst uit de onroerende voorheffing voor de gemeente hoger bij woonhuizen of appartementen met een recenter bouwjaar. Huishoudens waarvan minstens één iemand betaald werk heeft, hebben ook hogere inkomens dan gepensioneerden in oudere gezinwoningen. Ten slotte merken we ook op dat huishoudens in eengezinswoningen een hoger inkomen hebben dan huishoudens in appartementen. Een mogelijke verklaring is een groter aandeel alleenstaanden in appartementen.

⁴ <https://www.energiesparen.be/slooppremie>

Tabel 1: beschrijvende statistieken bij diverse type woningen en huishoudens

	(1)	(2)	(3)	(4)
	Eengezinswoning	Eengezinswoning	Appartement	Appartement
	BJ<=1945	BJ>=2000	BJ>=2000	BJ>=2000
	Pensioen	Werkend	Werkend	Pensioen
Geïndexeerd KI	843,8	1537	1250	1432
Besteedbaar gezinsinkomen	2061	3399	2361	1893
APB gemeente	704,1	1298	813,6	571,8
OV gemeente	288,2	498,4	442,1	498,9
Leeftijd respondent	71,72	39,82	40,10	70,80
Oppervlakte gelijkvloers	99,35	113,5	91,78	102,2
Observaties	597	843	404	239

Bron: GWO 2013 (eigen bewerkingen).

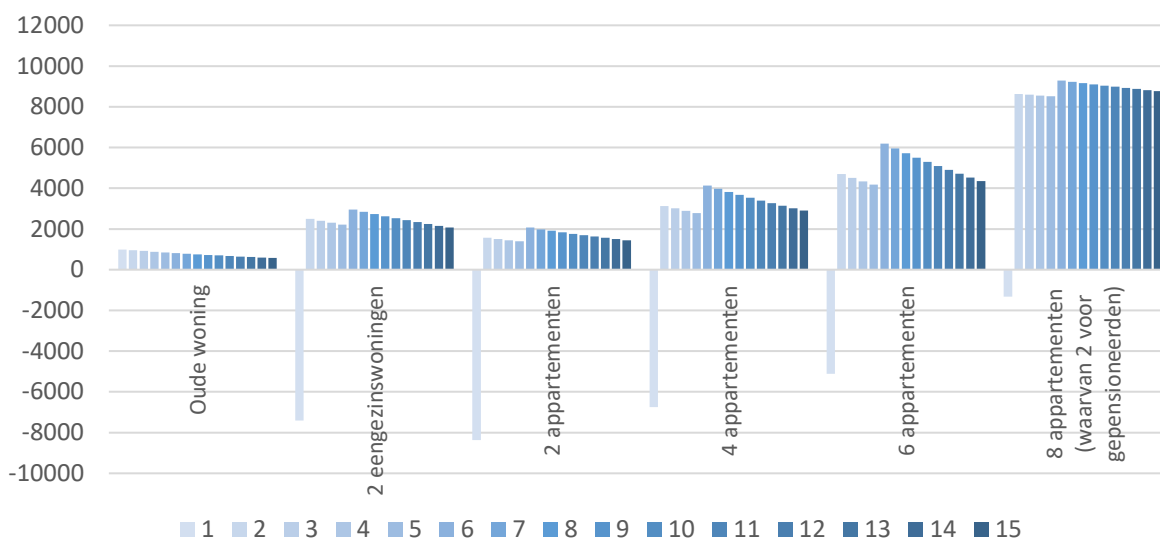
Verdisconteerde gemeenteinkomsten per jaar

We onderzoeken nu hoe de gemeenteinkomsten evolueren in de eerste 15 jaar onder de diverse scenario's. De jaarlijkse verdisconteerde gemeenteinkomsten per jaar zijn weergegeven in

. De exacte cijfers zijn weergegeven in Tabel 7.A in bijlage. In het basisscenario waarbij de oude woning niet wordt gesloopt (kolom "oude woning") bedragen de jaarlijkse gemeenteinkomsten van dit perceel en de bewoners 992 euro (704 APB + 288 OV). In de andere scenario's is er telkens een initiële negatieve impact op de gemeenteinkomsten in het eerste jaar na de sloop door de slooppremie van 10000 euro. De grootte van de initiële daling in de gemeenteinkomsten is afhankelijk van het scenario en is kleiner indien er meerdere wooneenheden worden gebouwd op het perceel.

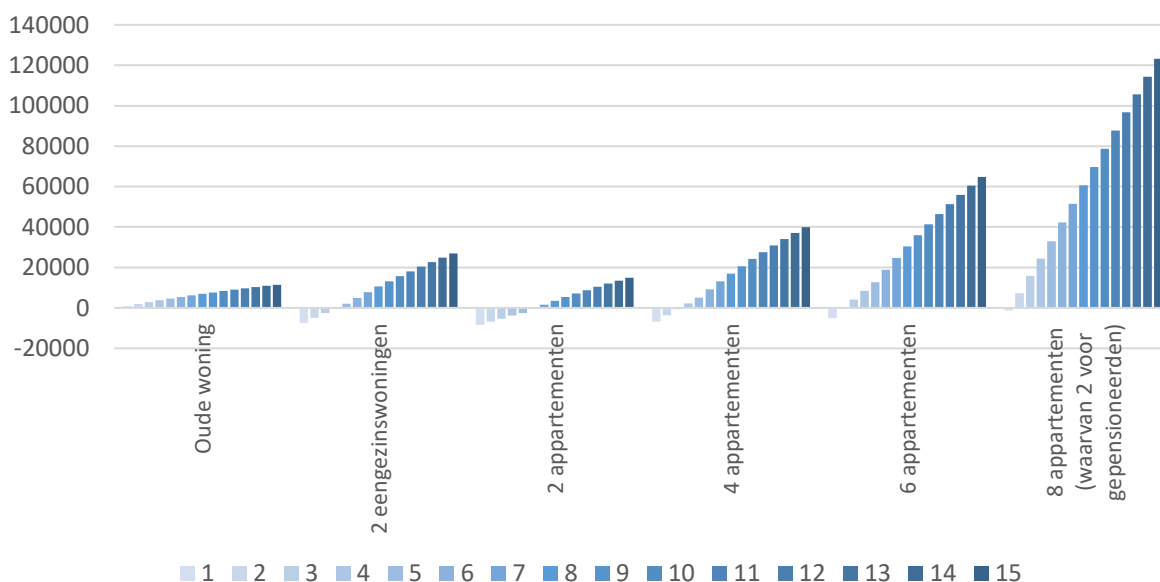
Aangezien we veronderstellen dat de nieuwbouwwoningen in de diverse scenario's een volledige korting van de OV krijgen gedurende vijf jaar, stijgen de gemeenteinkomsten na de eerste vijf jaar. De stijging van de gemeenteinkomsten na vijf jaar is ook duidelijk te zien in Figuur 1.

Figuur 1: verdisconteerde gemeenteinkomsten per jaar



In **Figuur 2** geven we de cumulatieve verdisconteerde gemeenteinkomsten weer sinds het eerste jaar. De exacte cijfers zijn weergegeven in **Tabel 7.B** in bijlage. Deze berekening toont aan dat de cumulatieve gemeenteinkomsten positief zijn vanaf jaar 5 voor scenario 1 waarin de oude woning wordt vervangen door twee éengezinswoningen. De cumulatieve gemeenteinkomsten zijn positief na 7 jaar bij een vervanging door 2 appartementen, na 4 jaar bij 4 appartementen, na 3 jaar bij 6 appartementen en na 2 jaar bij 8 appartementen (waarvan 2 bewoond door gepensioneerden).

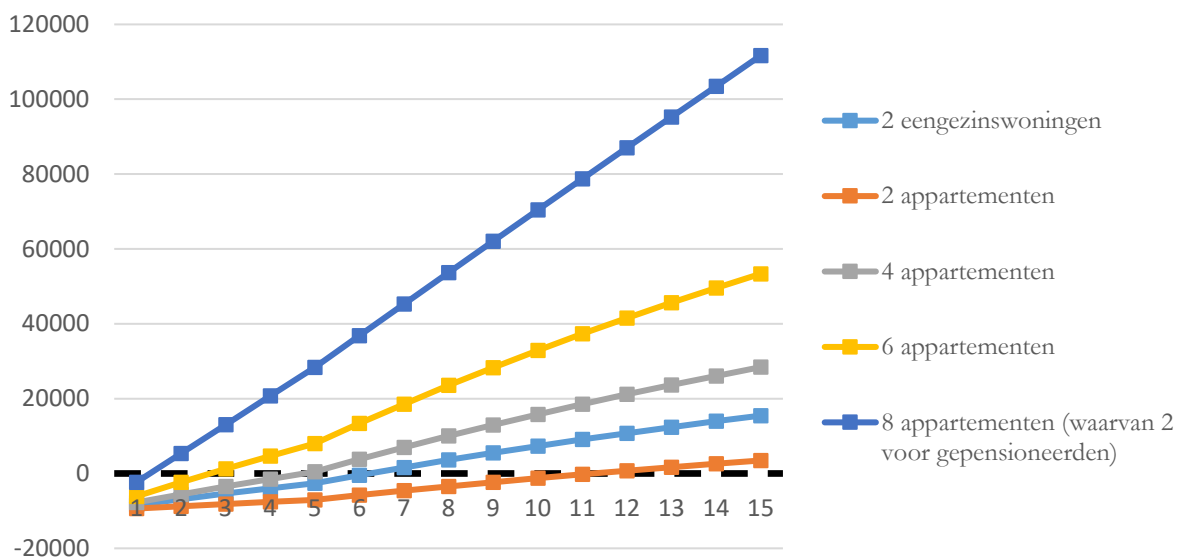
Figuur 2: cumulatieve verdisconteerde gemeenteinkomsten



De verdisconteerde terugverdientijden op basis van **Figuur 2** is echter een onderschatting omdat de cumulatieve inkomstenstroom moet vergeleken worden ten opzichte van het basisscenario waarin de oude woning blijft staan.

Indien een scenario een positieve inkomstenstroom zou halen, maar de inkomstenstroom toch nog lager ligt dan in het basisscenario zou het namelijk voordeliger zijn voor de gemeente om geen slooppremie te voorzien. In **Figuur 3** berekenen we daarom de meerwaarde als de cumulatieve verdisconteerde gemeenteinkomsten in de verschillende scenario's verminderd met de cumulatieve verdisconteerde gemeenteinkomsten onder het basisscenario waarin geen sloop plaatsvindt. De exacte cijfers zijn weergegeven in Tabel 7.C in bijlage.

Figuur 3: meerwaarde cumulatieve verdisconteerde gemeenteinkomsten t.o.v. basisscenario



De verdisconteerde terugverdientijd (ten opzichte van het basisscenario) is vervolgens weergegeven in

Tabel 2. De resultaten tonen aan dat indien de oude woning wordt vervangen door 2 ééngesinswoningen (scenario 1), de cumulatieve verdisconteerde inkomstenstroom na 6 à 7 jaar groter is dan de inkomstenstroom indien de woning niet wordt gesloopt. De snelste terugverdientijd is niet verwonderlijk bij het scenario met het grootst aantal nieuwe woonegelegenheden. Onder scenario 5 bedraagt de terugverdientijd slechts 1 à 2 jaar.

Tabel 2: verdisconteerde terugverdientijd t.o.v. basisscenario

Scenario	Vervanging met	Terugverdientijd
1	2 ééngesinswoningen	6-7 jaar
2	2 appartementen	11-12 jaar
3	4 appartementen	4-5 jaar
4	6 appartementen	2-3 jaar
5	8 appartementen (waarvan 2 voor gepensioneerden)	1-2 jaar

4. Alternatieve scenario's en sensitiviteitsanalyses

Alternatieve slooppremies

In het basisscenario berekenen we de terugverdientijd van een slooppremie van 10000 euro. We berekenen nu hoe de terugverdientijd varieert onder alternatieve slooppremies. De rechtste kolom in

Tabel 3 geeft de terugverdientijd van de diverse scenario's weer indien de premie gelijk zou zijn aan de huidige Vlaamse slooppremie (7500 euro). We zien dat de terugverdientijd met gemiddeld 1 jaar afneemt. De terugverdientijd van het scenario met 2 appartementen neemt wel sneller af. In de linker kolom worden de terugverdientijden bij een slooppremie van 5000 euro getoond.

Tabel 3: verdisconteerde terugverdientijd t.o.v. basisscenario onder slooppremies van 5000 en 7500 euro (in jaren)

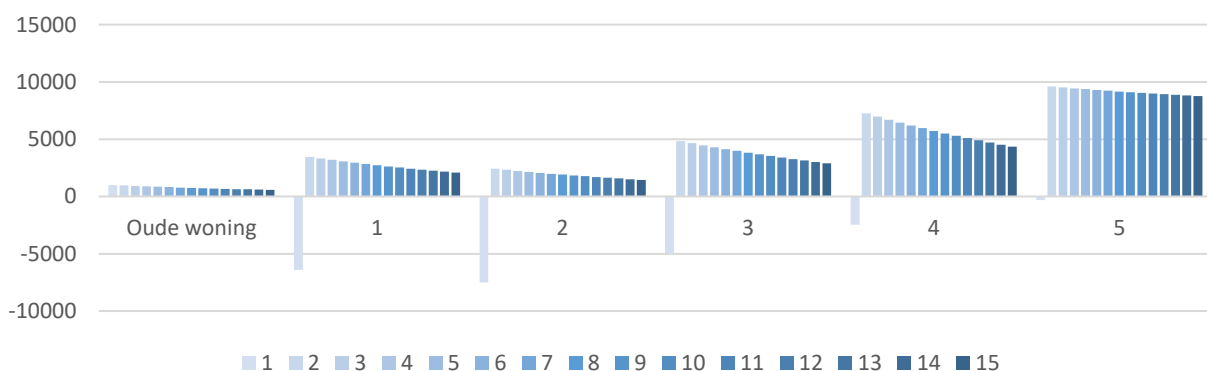
Scenario	Vervanging met	5000	7500
1	2 ééngezinswoningen	3-4	5-6
2	2 appartementen	6-7	8-9
3	4 appartementen	2-3	3-4
4	6 appartementen	1-2	1-2
5	8 appartementen (waarvan 2 voor gepensioneerden)	1	1

Zonder vrijstelling van OV in eerste 5 jaar

De veronderstelling van een volledige vrijstelling van de OV gedurende 5 jaar zorgt voor een overschatting van de terugverdientijd aangezien we kunnen verwachten dat niet alle nieuwbouwwoningen in realiteit een E-peil van maximum E20 zullen hebben. Daarom berekenen we nu de terugverdientijd onder de assumptie dat geen enkele woning een vrijstelling krijgt van de OV. Deze berekening is dus het andere uiterste en is bijgevolg een onderschatting van de werkelijke terugverdientijd. In

Figuur 4 tonen we de evolutie van de verdisconteerde gemeenteinkomsten per jaar. In vergelijking met de voorgaande figuren liggen de gemeenteinkomsten nu hoger in de eerste 5 jaar. De terugverdientijden zijn weergegeven in Tabel 4.

Figuur 4: verdisconteerde gemeenteinkomsten per jaar zonder vrijstelling van OV in eerste 5 jaar



Tabel 4: verdisconteerde terugverdientijd t.o.v. basisscenario zonder vrijstelling van OV in eerste 5 jaar

Scenario	Vervanging met	Terugverdientijd
1	2 ééngesinswoningen	4-5 jaar
2	2 appartementen	7-8 jaar
3	4 appartementen	2-3 jaar
4	6 appartementen	1-2 jaar
5	8 appartementen (waarvan 2 voor gepensioneerden)	1-2 jaar

Zonder assumpties over werkend of gepensioneerd

Aangezien het moeilijk of zelfs onmogelijk kan zijn om de sloop te richten op specifiek die woningen waar gepensioneerden wonen en huishoudens aan te trekken die werken, berekenen we nu de terugverdientijd zonder veronderstellingen te maken over de werkstatus van huishoudens. In Tabel 5 tonen we enkele beschrijvende statistieken van ééngesinswoningen met een bouwjaar voor 1945, een bouwjaar sinds 2000 en appartementen met een bouwjaar sinds 2000. We merken op dat de inkomsten uit de APB van de oude woning nu hoger liggen dan in de initiële berekeningen en de inkomsten van de recente woning of appartement lager liggen dan in de initiële berekeningen.

Tabel 5: beschrijvende statistieken bij diverse type woningen zonder veronderstellingen over werkstatus van huishoudens

	(1) Eengezinswoning BJ<=1945	(2) Eengezinswoning BJ>=2000	(3) Appartement BJ>=2000
Geïndexeerd KI	898,7	1500	1317
Besteedbaar			
gezinsinkomen	2525	2993	2046
APB gemeente	887,9	1106	653,3
OV gemeente	303,9	489,2	459,8
Leeftijd respondent	54,89	44,38	48,36
Oppervlakte gelijkvloers	98,80	110,3	91,96
Observaties	1,704	1,101	744

De gemeenteinkomsten zullen dus lager liggen als gevolg van een hoger aandeel werkenden in de te slopen woning en een hoger aandeel gepensioneerden in de recentere woning in vergelijking met de initiële berekeningen. Bijgevolg zullen de verdisconteerde terugverdientijden hoger liggen. De terugverdientijden zijn weergegeven in Tabel 6.

Tabel 6: verdisconteerde terugverdientijd t.o.v. basisscenario zonder veronderstellingen over werkstatus van huishoudens

Scenario	Vervanging met	Terugverdientijd
1	2 ééngesinswoningen	8-9 jaar
2	2 appartementen	> 15 jaar
3	4 appartementen	6-7 jaar
4	6 appartementen	3-4 jaar
5	8 appartementen	1-2 jaar

Conclusie

Wat is de terugverdientijd van een gemeentelijke premie voor sloop en heropbouw? Dat is de centrale vraag die we in deze nota trachten te beantwoorden. De gemeenteinkomsten kunnen stijgen indien een oude woning met een laag KI en/of een bewoner met laag inkomen wordt vervangen door een nieuwbouw met een hoger KI die bewoond wordt door een huishouden met een hoger inkomen. Om deze vraag te beantwoorden verzamelden we gedetailleerde databronnen met informatie over het KI, inkomens, woningtype, werksituatie, opcentiemen en APB tarieven.

De resultaten tonen aan dat het kadastrale inkomen van recentere woonhuizen en appartementen hoger ligt dan oudere woningen. De inkomens van huishoudens in recente woonhuizen liggen ook hoger dan de inkomens van huishoudens in oudere woonhuizen. De gemeenteinkomsten na sloop en heropbouw kunnen dus stijgen door hogere inkomsten uit de onroerende voorheffing en de aanvullende personenbelasting. Indien sloop en heropbouw gepaard gaat met bijkomende verdichting kunnen de gemeenteinkomsten nog sneller stijgen. De gemiddelde terugverdientijd werd berekend voor scenario's waarbij een oude woning wordt vervangen door twee ééngezinswoningen (6-7 jaar), 2 appartementen (11-12 jaar), 4 appartementen (4-5 jaar), 6 appartementen (2-3 jaar) of 8 appartementen, waarvan 2 voor gepensioneerden (1-2 jaar).

Ten slotte werd ook de sensitiviteit van de terugverdientijd berekend onder alternatieve veronderstellingen over het bedrag van de slooppremie, korting op de OV door laag E-peil en de werkstatus van de huishoudens.

Op basis van deze analyses kunnen we concluderen dat de gemeenten een positief effect ondervinden van sloop en heropbouw op de gemeenteinkosten. Een gemeentelijke slooppremie kan hierdoor een budgettair interessant beleidsinstrument zijn om de energetische en kwalitatieve opwaardering van het woningpatrimonium te stimuleren.

Referenties

- Goeyvaert, G., & Buyst, E. (2019). De impact van de btw-verlaging naar 6% op sloop en heropbouw. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K. (2016). Doelgroepen en wachtlijst van de sociale huur. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Hornbeck, R., & Keniston, D. (2017). Creative Destruction: Barriers to Urban Growth and the Great Boston Fire of 1872. *American Economic Review*, 107(6), 1365–1398. <https://doi.org/10.1257/aer.20141707>
- Rossi-Hansberg, E., Sarte, P., & Owens, R. (2010). Housing Externalities. *Journal of Political Economy*, 118(3), 485–535. <https://doi.org/10.1086/653138>

Bijlage

Tabel 7: Gemeenteinkomsten onder diverse scenario's (in €)

A. Per jaar

jaar	Scenario					
	Oude woning	1	2	3	4	5
1	992	-7404	-8373	-6746	-5118	-1322
2	954	2496	1565	3129	4694	8634
3	917	2400	1504	3009	4513	8592
4	882	2308	1447	2893	4340	8551
5	848	2219	1391	2782	4173	8512
6	816	2953	2064	4128	6193	9294
7	784	2839	1985	3970	5954	9227
8	754	2730	1908	3817	5725	9161
9	725	2625	1835	3670	5505	9099
10	697	2524	1764	3529	5293	9039
11	670	2427	1697	3393	5090	8981
12	645	2334	1631	3263	4894	8925
13	620	2244	1569	3137	4706	8872
14	596	2158	1508	3017	4525	8820
15	573	2075	1450	2901	4351	8771
TOTAAL	11 474	26 929	14 946	39 892	64 838	123 155

B. Cumulatief

jaar	Scenario					
	Oude woning	1	2	3	4	5
1	992	-7 404	-8 373	-6 746	-5 118	-1 322
2	1 946	-4 908	-6 808	-3 616	-425	7312
3	2 864	-2 508	-5 304	-607	4 089	15 903
4	3 746	-200	-3 857	2 286	8 428	24 454
5	4 594	2 019	-2 466	5 068	12 601	32 966
6	5 410	4 972	-402	9 196	18 794	42 260
7	6 194	7 812	1 583	13 165	24 748	51 487
8	6 948	10 542	3 491	16 982	30 474	60 648
9	7 673	13 167	5 326	20 653	35 979	69 747
10	8 370	15 691	7 091	24 181	41 272	78 786
11	9 041	18 119	8 787	27 575	46 362	87 767
12	9 685	20 452	10 419	30 837	51 256	96 692
13	10 305	22 696	11 987	33 975	55 962	105 563
14	10 901	24 854	13 496	36 991	60 487	114 384
15	11 474	26 929	14 946	39 892	64 838	123 155

C. Cumulatief ten opzichte van het basisscenario waarin de oude woning niet wordt gesloopt

jaar	Scenario				
	1	2	3	4	5
1	-8 396	-9 365	-7 738	-6 111	-2 315
2	-6 854	-8 755	-5 563	-2 371	5 365
3	-5 372	-8 168	-3 471	1 225	13 039
4	-3 946	-7 603	-1 460	4 682	20 708
5	-2 575	-7 060	473	8 007	28 372
6	-438	-5 812	3 786	13 384	36 850
7	1 618	-4 611	6 971	18 554	45 293
8	3 594	-3 457	10 034	23 525	53 700
9	5 494	-2 347	12 979	28 306	62 074
10	7 321	-1 280	15 811	32 902	70 415
11	9 078	-253	18 534	37 321	78 726
12	10 767	733	21 152	41 571	87 006
13	12 391	1 682	23 670	45 657	95 258
14	13 953	2 595	26 090	49 586	103 483
15	15 455	3 472	28 418	53 364	111 680