

West-Vlaanderen Ontcijferd – Sociaaleconomisch profiel van de provincie

Editie 2024

Huisvesting en ruimte voor bedrijven

data@pomwvl.be

INHOUDSTAFEL

1. Huisvesting

- Vergunningen
- Vastgoedprijzen
- Bouwjaar
- Woningoverschot

2. Ruimte voor bedrijven

- Ruimteproductiviteit
- Aanbod bedrijventerreinen

CONCLUSIES

In de periode 2022-2023 daalde zowel het aantal **vergunde nieuwbouwwoningen** als het aantal **vergunde te renoveren woningen** in West-Vlaanderen sterker dan in Vlaanderen. In 2023 was 69,8% van alle vergunde woningen in West-Vlaanderen een nieuwbouwwoning; in Vlaanderen (67,3%) lag dit percentage lager.

Uitgedrukt per 1.000 huishoudens is zowel de **nieuwbouw-** als **renovatie-intensiteit** afgenomen in de periode 2022-2023 in West-Vlaanderen en Vlaanderen. De nieuwbouwintensiteit is in West-Vlaanderen (15,4) groter dan in Vlaanderen (12,5). Bij de renovatie-intensiteit is het verschil tussen West-Vlaanderen (6,7) en Vlaanderen (6,1) minder groot.

De laatste vijf jaar zijn de **mediaanprijzen** voor zowel open, gesloten en halfopen bebouwing als appartementen met ruim een kwart toegenomen in West-Vlaanderen. De mediaanprijzen voor appartementen stegen het sterkst.

In West-Vlaanderen werd 15,3% van alle **woningen** gebouwd na 2002, wat iets meer is dan in Vlaanderen (14,4%). Het aantal woningen gebouwd na 2002 kende in West-Vlaanderen (+5,4%) een grotere toename dan in Vlaanderen (+4,6%).

In 2023 waren er in West-Vlaanderen 32,6% meer woongelegenheden dan gedomicilieerde huishoudens; in Vlaanderen was het **woningoverschot** een stuk kleiner (14,6%).

In 2022 telde West-Vlaanderen 32,8 werkzame personen per hectare economisch bezette bodem, wat minder is dan in Vlaanderen (39,9). In de periode 2017-2022 was er in West-Vlaanderen een minieme afname van de **ruimteproductiviteit**; in Vlaanderen was er daarentegen een toename.

Van het totale **aanbod aan bedrijventerreinen** in West-Vlaanderen is 63,7% niet-bouwrijp, 16,8% is bouwrijp en 19,5% is leegstaand. Van de 378 hectare bedrijventerreinen die op 1 januari 2024 beschikbaar was, situeert ruim de helft zich in de subregio's Kortrijk (24,9%), Brugge (16%) en Roeselare (15%).

1. Huisvesting

VERGUNNINGEN

In de periode 2022-2023 daalde zowel het aantal vergunde nieuwbouwwoningen als het aantal vergunde te renoveren woningen in West-Vlaanderen sterker dan in Vlaanderen. Duurdere bouwgronden en bouwmaterialen, hogere rentevoeten, strenge energievereisten en de gestegen loonkosten maken bouwen duur. Om de klimaatdoelstellingen te halen, is een grondige renovatie van bestaande woningen nodig (bron: Bouwunie). Hierdoor was de afname van het aantal vergunde renovatiewoningen in de periode 2022-2023 zowel in West-Vlaanderen als Vlaanderen kleiner dan bij de nieuwbouwwoningen. Vergeleken met 2018 zien we in 2023 zelfs een kleine toename van het aantal vergunde te renoveren woningen.

In 2023 was 69,8% van alle vergunde woningen in West-Vlaanderen een nieuwbouwwoning; in Vlaanderen (67,3%) lag dit percentage lager.

Van alle in 2023 vergunde woningen in West-Vlaanderen situeert ruim een kwart (26,8%) zich in de regio Brugge. Alle West-Vlaamse regio's kenden in de periode 2022-2023 een afname van het aantal vergunde nieuwbouwwoningen. In de regio's Middenkust en Mid-west was de afname bij de vergunde

renovatiewoningen groter dan bij de nieuwbouwwoningen. Brugge was de enige regio die in dezelfde periode het aantal vergunde renovatiewoningen zag toenemen.

In de regio Middenkust werd in 2023 ruim drie kwart (76,4%) van de vergunningen uitgereikt voor nieuwbouwwoningen; in Zuid-West-Vlaanderen was dit percentage het kleinst (64%).

Intensiteit

Uitgedrukt per 1.000 huishoudens is zowel de nieuwbouw- als renovatie-intensiteit afgenomen in de periode 2022-2023 in West-Vlaanderen en Vlaanderen. De nieuwbouwintensiteit is in West-Vlaanderen (15,4) groter dan in Vlaanderen (12,5). Bij de renovatie-intensiteit is het verschil tussen West-Vlaanderen (6,7) en Vlaanderen (6,1) minder groot.

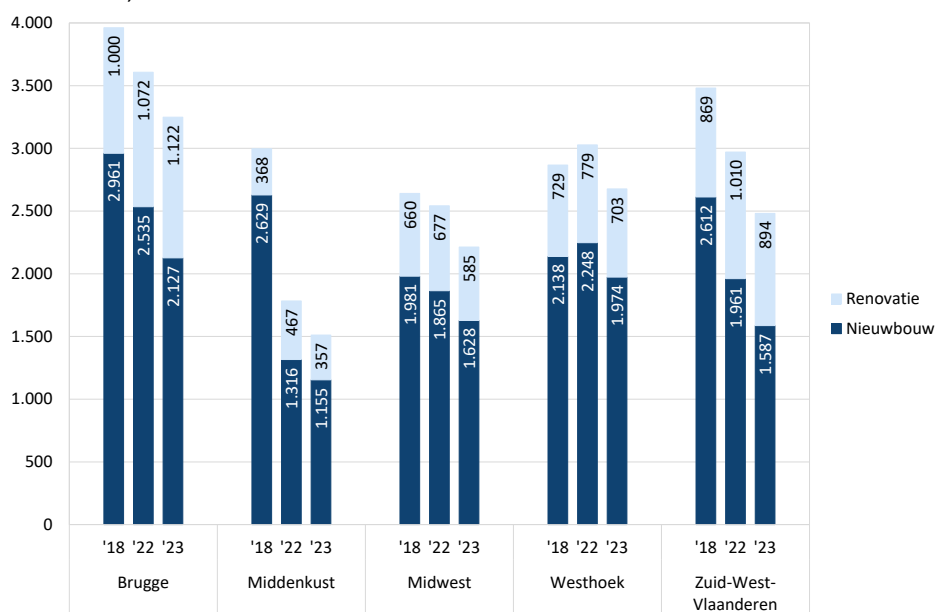
Binnen West-Vlaanderen was de nieuwbouwintensiteit in 2023 veruit het grootst in de Westhoek; in de regio Brugge was de renovatie-intensiteit het grootst. In de regio's Brugge en Westhoek daalde de nieuwbouwintensiteit in de periode 2022-2023 het sterkst. Brugge was de enige regio waar de renovatie-intensiteit in 2023 iets groter was dan in 2022.

Tabel 1: Evolutie van het aantal vergunde nieuwbouw- en renovatiewoningen, West-Vlaanderen en Vlaams Gewest, 2018-2022-2023.

	2018	2022	2023		Evolutie 2018-2023	Evolutie 2022-2023
West-Vlaanderen	15.947	13.930	12.132	100,0%	-23,9%	-12,9%
- Nieuwbouw	12.321	9.925	8.471	69,8%	-31,2%	-14,6%
- Renovatie	3.626	4.005	3.661	30,2%	+1,0%	-8,6%
Vlaams Gewest	66.667	58.882	54.573	100,0%	-18,1%	-7,3%
- Nieuwbouw	49.490	40.165	36.716	67,3%	-25,8%	-8,6%
- Renovatie	17.177	18.717	17.857	32,7%	+4,0%	-4,6%
Aandeel WVL in VLG	23,9%	23,7%	22,2%			
- Nieuwbouw	24,9%	24,7%	23,1%			
- Renovatie	21,1%	21,4%	20,5%			

Bron: FOD Economie (Statbel), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

Figuur 1: Evolutie van het aantal vergunde nieuwbouw- en renovatiewoningen, regio's van West-Vlaanderen, 2018-2022-2023.



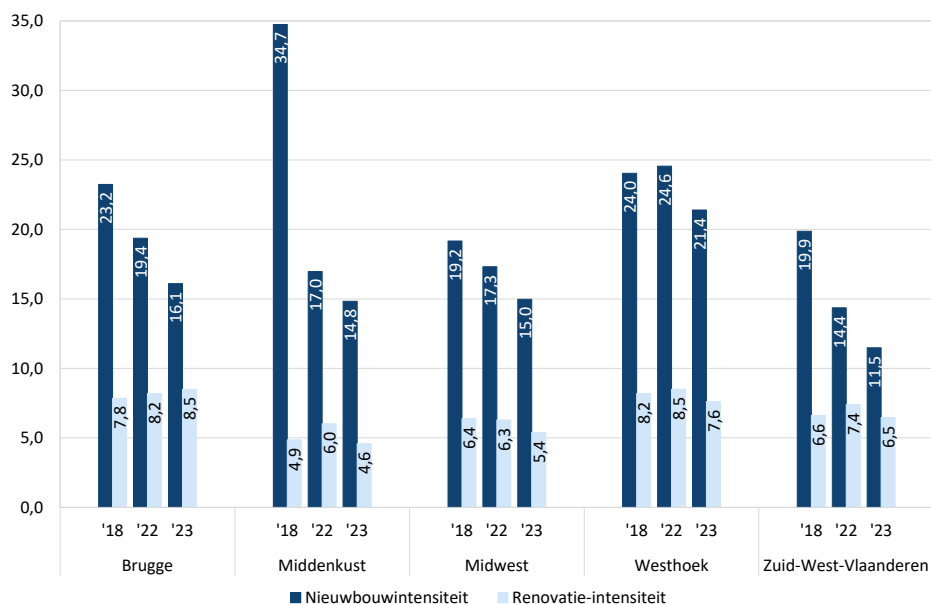
Bron: FOD Economie (Statbel), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

Tabel 2: Evolutie van de nieuwbouw- en renovatie-intensiteit (per 1.000 huishoudens), West-Vlaanderen en Vlaams Gewest, 2018-2022-2023.

	2018	2022	2023
West-Vlaanderen			
- Nieuwbouw	23,4	18,2	15,4
- Renovatie	6,9	7,3	6,7
Vlaams Gewest			
- Nieuwbouw	17,7	13,9	12,5
- Renovatie	6,2	6,5	6,1

Bron: FOD Economie (Statbel), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

Figuur 2: Evolutie van de nieuwbouw- en renovatie-intensiteit (per 1.000 huishoudens), regio's van West-Vlaanderen, 2018-2022-2023.



Bron: FOD Economie (Statbel), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

VASTGOEDPRIJZEN

De laatste vijf jaar zijn de mediaanprijzen voor zowel open, gesloten en halfopen bebouwing als appartementen met ruim een kwart toegenomen in West-Vlaanderen. In Vlaanderen waren de toenames nog groter. In zowel West-Vlaanderen als Vlaanderen stegen de mediaanprijzen voor appartementen het sterkst. In de periode 2022-2023 zijn de mediaanprijzen voor alle types bebouwing sterker toegenomen in West-Vlaanderen dan in Vlaanderen.

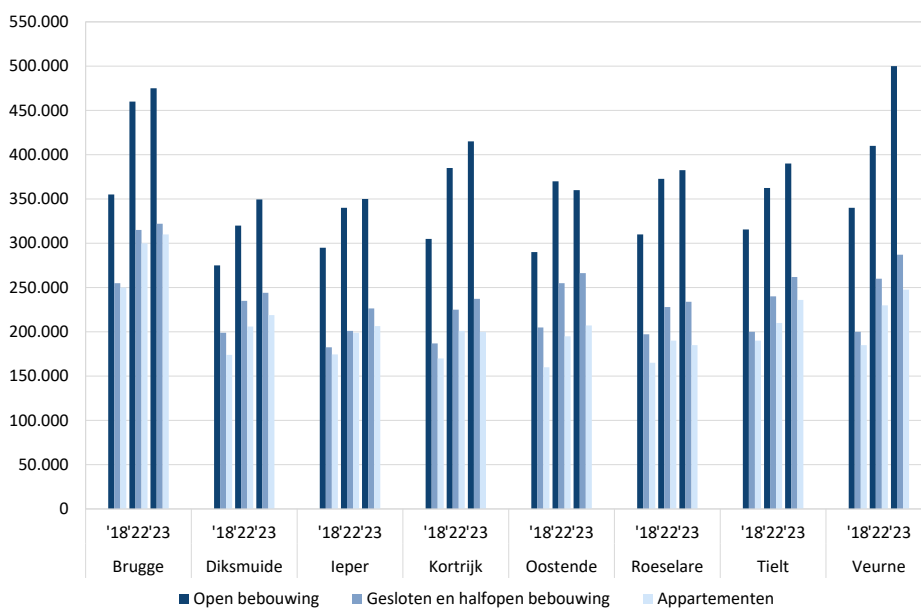
In 2023 was de mediaanprijs voor een open bebouwing het grootst in het arrondissement Veurne; bij de gesloten en halfopen bebouwing en appartementen stond Brugge op kop. In vergelijking met 2022 was er in 2023 voor alle types van bebouwing een toename van de mediaanprijs. Enige uitzonderingen zijn Oostende bij de open bebouwing (-2,7%) en Kortrijk (-0,5%) en Roeselare (-2,6%) bij de appartementen.

Tabel 3: Evolutie van de mediaanprijs (in euro) van verkochte woningen, ingedeeld naar type, West-Vlaanderen en Vlaams Gewest, 2018-2022-2023.

	2018	2022	2023	Evolutie 2018-2023	Evolutie 2022-2023
West-Vlaanderen					
- Open bebouwing	317.500	390.000	405.000	+27,6%	+3,8%
- Gesloten en halfopen bebouwing	205.000	248.000	260.000	+26,8%	+4,8%
- Appartementen	185.000	223.500	238.691	+29,0%	+6,8%
Vlaams Gewest					
- Open bebouwing	318.800	395.000	409.000	+28,3%	+3,5%
- Gesloten en halfopen bebouwing	226.000	285.000	298.330	+32,0%	+4,7%
- Appartementen	185.000	235.000	245.000	+32,4%	+4,3%

Bron: FOD Economie (Statbel), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

Figuur 3: Evolutie van de mediaanprijs (in euro) van verkochte woningen, ingedeeld naar type, arrondissementen van West-Vlaanderen, 2018-2022-2023.



Bron: FOD Economie (Statbel), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

BOUWJAAR

Ruim de helft (54,6%) van de woningen in het West-Vlaams woningenbestand in 2023 is gebouwd tussen 1919 en 1981; 15,3% werd gebouwd na 2002. Dit is iets meer dan in Vlaanderen (14,4%). Het aantal woningen

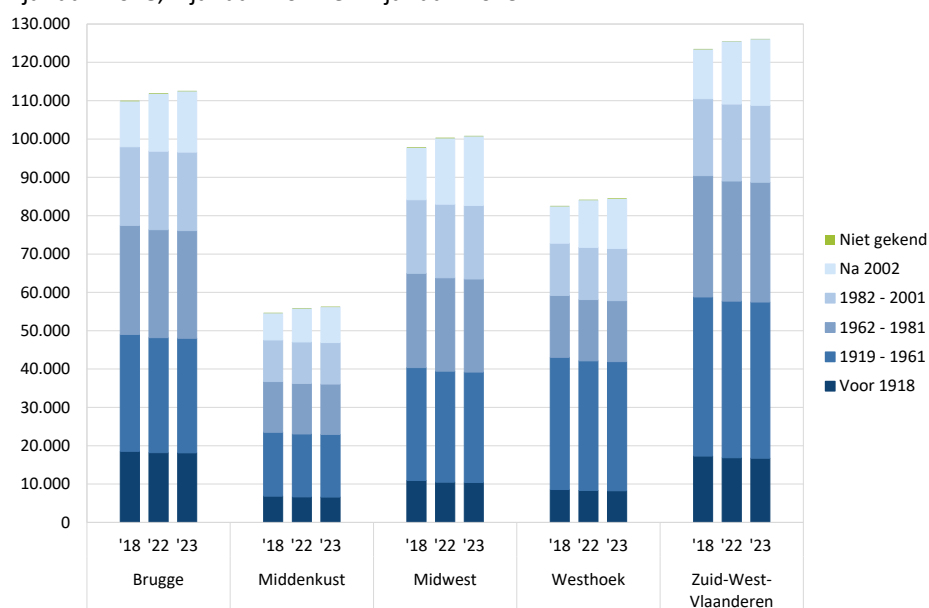
gebouwd na 2002 kende in West-Vlaanderen (+5,4%) een grotere toename dan in Vlaanderen (+4,6%).

Tabel 4: Evolutie van het aantal woningen naar bouwjaar, West-Vlaanderen en Vlaams Gewest, 1 januari 2018, 1 januari 2022 en 1 januari 2023.

	2018	2022	2023		Evolutie 2018-2023	Evolutie 2022-2023
West-Vlaanderen	468.657	477.981	480.310	100,0%	+2,5%	+0,5%
- Voor 1918	62.179	60.557	60.151	12,5%	-3,3%	-0,7%
- 1919 - 1961	152.584	150.047	149.438	31,1%	-2,1%	-0,4%
- 1962 - 1981	114.085	112.994	112.700	23,5%	-1,2%	-0,3%
- 1982 - 2001	84.237	84.179	84.143	17,5%	-0,1%	-0,0%
- Na 2002	54.921	69.560	73.302	15,3%	+33,5%	+5,4%
- Niet gekend	651	644	576	0,1%	-11,5%	-10,6%
Vlaams Gewest	2.335.881	2.380.881	2.390.711	100,0%	+2,3%	+0,4%
- Voor 1918	321.949	315.577	313.967	13,1%	-2,5%	-0,5%
- 1919 - 1961	710.815	700.959	698.475	29,2%	-1,7%	-0,4%
- 1962 - 1981	602.525	598.219	597.102	25,0%	-0,9%	-0,2%
- 1982 - 2001	434.696	434.410	434.295	18,2%	-0,1%	-0,0%
- Na 2002	263.189	329.497	344.782	14,4%	+31,0%	+4,6%
- Niet gekend	2.707	2.219	2.090	0,1%	-22,8%	-5,8%
Aandeel WVl in VLG	20,1%	20,1%	20,1%			
- Voor 1918	19,3%	19,2%	19,2%			
- 1919 - 1961	21,5%	21,4%	21,4%			
- 1962 - 1981	18,9%	18,9%	18,9%			
- 1982 - 2001	19,4%	19,4%	19,4%			
- Na 2002	20,9%	21,1%	21,3%			
- Niet gekend	24,0%	29,0%	27,6%			

Bron: FOD Economie (Statbel), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

Figuur 4: Evolutie van het aantal woningen naar bouwjaar, regio's van West-Vlaanderen, 1 januari 2018, 1 januari 2022 en 1 januari 2023.



Bron: FOD Economie (Statbel), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

WONINGOVERSCHOT

Om een vlotte verhuis van huishoudens mogelijk te maken, is een woningoverschot van zo'n 3,5% wenselijk. Is het aantal woongelegenheden per huishouden groter dan deze marge, dan is de woningmarkt meer ontspannen.

In 2023 waren er in West-Vlaanderen 32,6% meer woongelegenheden dan gedomicileerde huishoudens; in Vlaanderen was het woningoverschot een stuk kleiner (14,6%). Doordat het aantal woongelegenheden in de periode 2018-2023 sterker steeg dan het aantal huishoudens, steeg ook het

woningoverschot. In West-Vlaanderen was de toename iets groter dan in Vlaanderen.

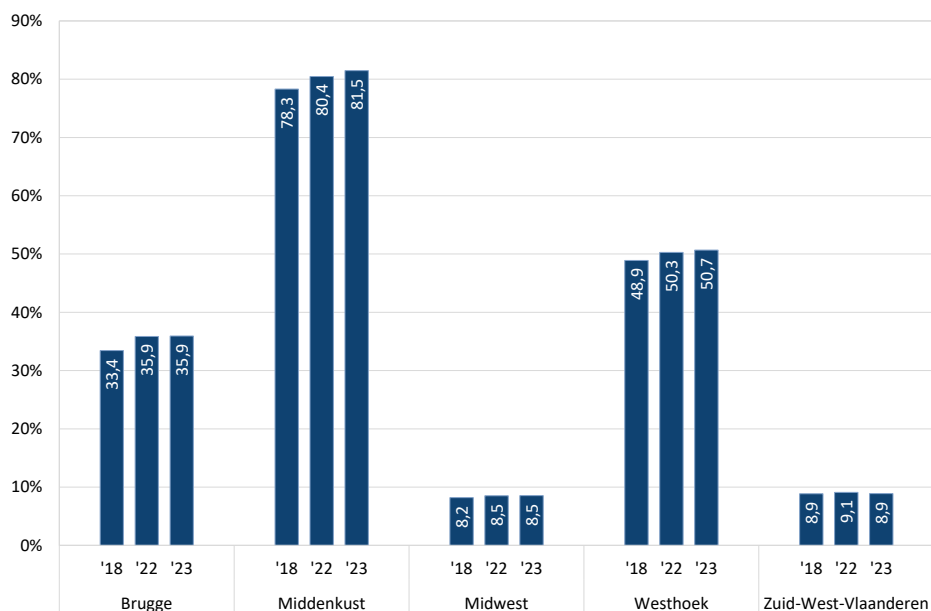
Binnen West-Vlaanderen was het woningoverschot het grootst in de kustregio's. Dit zijn ook de regio's die het grootste aantal tweede verblijven tellen. In de regio's Midwest en Zuid-West-Vlaanderen ligt het woningoverschot niet ver boven de 3,5%-marge. In de periode 2018-2023 steeg het woningoverschot het sterkst in de kustregio's. In de regio Midwest was er een minieme toename en in Zuid-West-Vlaanderen een status quo.

Tabel 5: Evolutie van het woningoverschot, West-Vlaanderen en Vlaams Gewest, 1 januari 2018, 1 januari 2022 en 1 januari 2023.

	2018	2022	2023	Evolutie 2018-2023	Evolutie 2022-2023
West-Vlaanderen					
- Woongelegenheden	693.298	722.204	729.596	+5,2%	+1,0%
- Huishoudens	527.631	545.039	550.076	+4,3%	+0,9%
- Woningoverschot	31,4%	32,5%	32,6%	+1,2%punt	+0,1%punt
Vlaams Gewest					
- Woongelegenheden	3.176.519	3.316.481	3.357.773	+5,7%	+1,2%
- Huishoudens	2.796.946	2.895.172	2.930.155	+4,8%	+1,2%
- Woningoverschot	13,6%	14,6%	14,6%	+1,0%punt	+0,0%punt
Aandeel WVL in VLG					
- Woongelegenheden	21,8%	21,8%	21,7%		
- Huishoudens	18,9%	18,8%	18,8%		

Bron: FOD Economie (Statbel), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

Figuur 5: Evolutie van het aantal woningen naar bouwjaar, regio's van West-Vlaanderen, 1 januari 2018, 1 januari 2022 en 1 januari 2023.



Bron: FOD Economie (Statbel), Verwerking: POM West-Vlaanderen.

2. Ruimte voor bedrijven

RUIMTEPRODUCTIVITEIT

In 2022 telde West-Vlaanderen 32,8 werkzame personen per hectare economisch bezette bodem, wat minder is dan in Vlaanderen (39,9). In de periode 2017-2022 steeg het aantal werkenden in West-Vlaanderen minder sterk dan het aantal hectare bezette bodem, waardoor de ruimteproductiviteit daalde. In Vlaanderen zagen we het omgekeerde met een toename van de ruimteproductiviteit tot gevolg.

Binnen West-Vlaanderen was de ruimteproductiviteit in 2022 het grootst in het

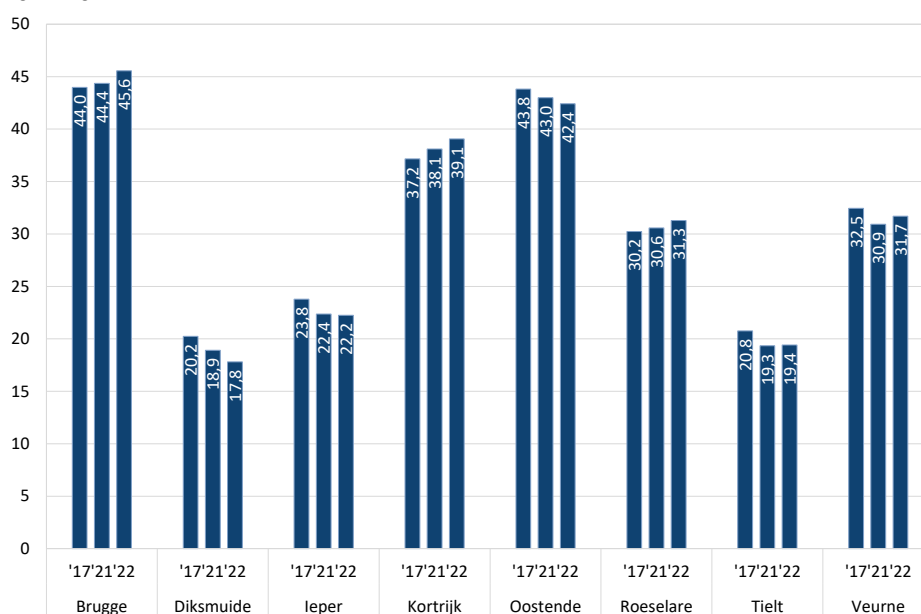
arrondissement Brugge en het kleinst in het arrondissement Diksmuide. Met uitzondering van drie arrondissementen – Brugge, Kortrijk en Roeselare - was de ruimteproductiviteit in alle West-Vlaamse arrondissementen in 2022 kleiner dan in 2017. In Diksmuide was de afname het grootst (-12%). Een groeiende ruimtelijke spreiding van wonen en werken en een extensiever ruimtegebruik liggen aan de basis van een dalende ruimteproductiviteit.

Tabel 6: Evolutie van de ruimteproductiviteit, West-Vlaanderen en Vlaams Gewest, 2017-2021-2022.

	2017	2021	2022	Evolutie 2017-2022	Evolutie 2021-2022
West-Vlaanderen					
- Werkzame personen	532.152	554.701	568.001	+6,7%	+2,4%
- Economisch bezette bodem (in ha)	16.125	17.074	17.296	+7,3%	+1,3%
- Ruimteproductiviteit	33,0	32,5	32,8	-0,5%	+1,1%
Vlaams Gewest					
- Werkzame personen	2.777.228	2.945.085	3.016.334	+8,6%	+2,4%
- Economisch bezette bodem (in ha)	72.555	74.987	75.609	+4,2%	+0,8%
- Ruimteproductiviteit	38,3	39,3	39,9	+4,2%	+1,6%
Aandeel WV in VLG					
- Werkzame personen	19,2%	18,8%	18,8%		
- Economisch bezette bodem (in ha)	22,2%	22,8%	22,9%		

Bron: FOD Economie, NBB, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

Figuur 6: Evolutie van de ruimteproductiviteit, arrondissementen van West-Vlaanderen, 2017-2021-2022.



Bron: FOD Economie, NBB, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

AANBOD BEDRIJVENTERREINEN

Van de 406,8 hectare aan beschikbare bedrijventerreinen in West-Vlaanderen op 1 januari 2024 situeert zich ruim de helft in de sub-regio's Kortrijk (24,9%), Brugge (16%) en

Roeselare (15%). Van het totale aanbod is 44,1% regionaal, 30,5% lokaal en 25,4% gemengd lokaal-regionaal. Bijna twee derde

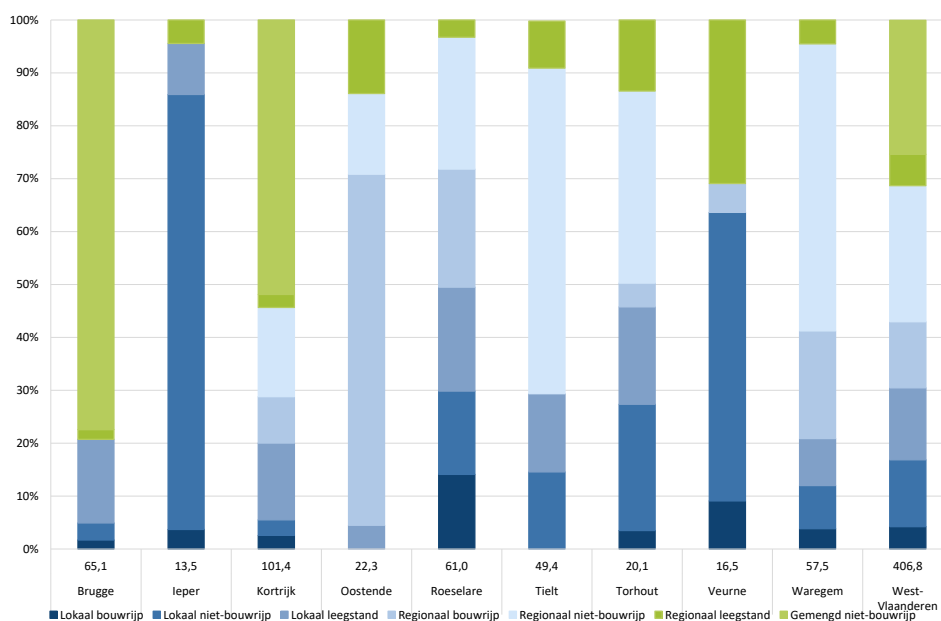
(63,7%) van het aanbod is niet-bouwrijp; 16,8% is bouwrijp en 19,5% is leegstaand.

Binnen West-Vlaanderen is het aanbod aan regionale bedrijventerreinen het grootst in de subregio's Waregem (25,3%), Tielt (19,4%), Roeselare (17,1%) en Kortrijk (15,9%). Bijna een kwart van het aanbod aan lokale bedrijventerreinen situeert zich in de subregio Roeselare (24,4%); Kortrijk (16,4%) en Tielt (11,7%) vervolledigen de top drie. Het aanbod aan gemengde bedrijventerreinen situeert zich nagenoeg volledig in de

subregio's Kortrijk (50,9%) en Brugge (48,8%).

Ruim de helft van het bouwrijpe aanbod ligt in de subregio's Roeselare (32,5%) en Oostende (21,6%); Waregem (20,3%) volgt op de derde plaats. Wat het niet-bouwrijpe aanbod betreft staat Kortrijk (28,1%) op kop, gevolgd door Brugge (20,3%) en Tielt (14,5%). Van het leegstaande aanbod ligt ruim de helft in de subregio's Kortrijk (21,7%), Roeselare (17,6%) en Tielt (14,7%).

Figuur 7: Beschikbaar aanbod bedrijventerreinen (ha) naar type en bebouwbaarheid, subregio's van West-Vlaanderen, 1 januari 2024.



Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

Definities en methodologie

Economisch bezette bodem

Oppervlakte van percelen met bijgebouwen (incl. serres), ambachts- en industriegebouwen, opslagruimten, kantoorgebouwen, gebouwen met handelsbestemming, openbare gebouwen, gebouwen voor nutsvoorzieningen, gebouwen voor sociale zorg en

ziekenzorg en gebouwen voor onderwijs, onderzoek en cultuur.

Mediaanprijs

De mediaanprijs is de prijs waarbij 50% van de verkochte woningen goedkoper is en 50% duurder. De mediaan verandert niet of nauwelijks wanneer een extreme waarde wordt

weggelaten of toegevoegd aan de berekening (in tegenstelling tot het gemiddelde).

Ruimtemonitor

De ruimtemonitor bestaat uit een kwantitatieve inventaris van het beschikbare aanbod aan bedrijventerreinen in de provincie West-Vlaanderen en werd ontwikkeld om de evolutie in de ontwikkeling en het gebruik van bedrijventerreinen correct in te kunnen schatten. Overheden krijgen op die manier een duidelijk beeld van de nog beschikbare bouwrijpe bedrijventerreinen (effectief aanbod) en de niet ontwikkelde bestemde terreinen (effectief potentieel aanbod). Daarnaast wordt ook duidelijk waar er knelpunten zitten en kunnen de cijfers gebruikt worden als onderbouwing voor nieuwe planinitiatieven.

De inventarisatie baseert zich op een grondige screening van de beschikbare ruimtelijke gegevens van de POM West-Vlaanderen, streekintercommunales en de dienst Ruimtelijke Planning van de Provincie West-Vlaanderen. De gegevens werden daarnaast afgetoetst aan de realiteit via terreinwaarneming en overleg met de betrokken gemeenten.

Vanaf 1 januari 2017 wordt West-Vlaanderen in de ruimtemonitor ingedeeld in negen sub-regio's: **Brugge** (Beernem, Blankenberge, Brugge, Damme, Jabbeke, Knokke-Heist, Oostkamp, Zedelgem, Zuienkerke), **Ieper** (Heuvelland, Ieper, Langemark-Poelkapelle, Lo-Reninge, Mesen, Poperinge, Vleteren, Zonnebeke), **Kortrijk** (Avelgem, Harelbeke, Kortrijk, Kuurne, Menen, Spiere-Helkijn, Wervik, Wevelgem, Zwevegum), **Oostende** (Bredene, De Haan, Gistel, Middelkerke, Oostende, Oudenburg), **Roeselare** (Ardoeie, Hooglede, Ingelmunster, Izegem, Ledegem, Lendeledede, Moorslede, Roeselare, Staden), **Tielt** (Meulebeke, Pittem, Ruiselede, Tielt, Wingene), **Torhout** (Ichtegem, Koekelare, Kortemark, Lichtervelde, Torhout), **Veurne**

(Alveringem, De Panne, Diksmuide, Houthulst, Koksijde, Nieuwpoort, Veurne), **Waregem** (Anzegem, Deerlijk, Dentergem, Oostrozebeke, Waregem, Wielsbeke).

Regio

Op 3 februari 2023 bekrachtigde de Vlaamse Regering het Regiodecreet dat Vlaanderen indeelt in 15 referentieregio's. West-Vlaanderen telt vijf referentieregio's: **Brugge** (Beernem, Blankenberge, Brugge, Damme, Jabbeke, Knokke-Heist, Oostkamp, Torhout, Zedelgem, Zuienkerke), **Middenkust** (Bredene, De Haan, Gistel, Ichtegem, Middelkerke, Oostende, Oudenburg), **Midwest** (Ardoeie, Dentergem, Hooglede, Ingelmunster, Izegem, Ledegem, Lichtervelde, Meulebeke, Moorslede, Oostrozebeke, Pittem, Roeselare, Ruiselede, Staden, Tielt, Wielsbeke, Wingene), **Westhoek** (Alveringem, De Panne, Diksmuide, Heuvelland, Houthulst, Ieper, Koekelare, Koksijde, Kortemark, Langemark-Poelkapelle, Lo-Reninge, Mesen, Nieuwpoort, Poperinge, Veurne, Vleteren, Zonnebeke) en **Zuid-West-Vlaanderen** (Anzegem, Avelgem, Deerlijk, Harelbeke, Kortrijk, Kuurne, Lendeledede, Menen, Spiere-Helkijn, Waregem, Wervik, Wevelgem, Zwevegum). In de tekst en de figuren wordt met de 'regio's' steeds de indeling van de referentieregio's bedoeld, tenzij dit anders wordt aangegeven.

Ruimteproductiviteit

De verhouding van het aantal werkzame personen (werknemers en zelfstandigen) ten opzichte van het aantal hectare economisch bezette bodem. Algemeen beschouwd kan een hoge ruimteproductiviteit of een toename daarvan beschouwd worden als een duurzame ontwikkeling, met name het zuiniger of intensiever omgaan met de economische ruimte, zeker als die al bebouwd is.

Werkzame personen

Som van het aantal werknemers en het aantal zelfstandigen. Personen worden slechts één maal geteld als loontrekkende of zelfstandige volgens de activiteit waarvoor de meeste uren worden gepresteerd.

Woningoverschot

Het woningoverschot is de verhouding van het totale aantal woongelegenheden ten opzichte van het totale aantal gedomicilieerde huishoudens (privaat en collectief).

Om de beschikbare ruimte en woningvoorraad zo optimaal mogelijk te benutten moet overtollige leegstand worden vermeden en is het aanbod aan woningen idealiter gelijk aan het aantal gedomicilieerde huishoudens. Echter, om een vlotte verhuis van huishoudens mogelijk te maken, is een frictieleegstand van zo'n 3,5% wenselijk. Een woningoverschot dat boven deze marge ligt, kan het gevolg zijn van langdurige leegstand, tweede verblijven, studentenhuisvesting en andere woningen waar niemand gedomicilieerd is.