



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE AALST

MAART 2013

ABM – Afdeling van VEKMO nv

Maatschappelijke zetel :

°**Brugge** : Sint-Clarastraat 48, 8000 Brugge
BTW BE 0473.588.048 - RPR Brugge - KBC 470-051

Bijkantoren :

°**Leuven** : Diestsevest 82, 3000 Leuven
°**Brugge** : Jan Breydellaan 107, 8200 Brugge

e-mail : info@vekmo.be

Tel. (016) 24 65 10 – Fax (016) 24 65 19
Tel. (050) 47 47 08 – Fax (050) 47 47 09



1 AANBODZIJDIGE FUSIEGEMEENTE AALST

BEVOLKINGSEVOLUTIE- & DICHTHEID – GEZINNEN

	Aantal inwoners per		% evolutie	Aantal gezinnen per 01/01/2009	Gezinsgrootte per 01/01/2009	Bevolkingsdichtheid (inw/km ²)
	1/01/1999	1/01/2009				
Aalst	76.223	79.052	103,7	35.412	2,23	1.013
Denderleeuw	16.942	18.276	107,9	7.623	2,40	1.305
Erpe-Mere	19.196	19.170	99,9	7.898	2,43	564
Haaltert	17.265	17.642	102,2	7.383	2,39	588
Lede	16.941	17.564	103,7	7.323	2,40	585
Arr. Aalst	262.043	271.466	103,6	115.983	2,34	579
Oost-Vlaanderen	1.359.702	1.420.415	104,5	603.070	2,36	476
Vlaams Gewest	5.926.838	6.208.877	104,8	2.604.786	2,38	458
Rijk	10.213.752	10.753.080	105,3	4.612.914	2,33	352

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

LEEFTIJDSTRUCTUUR PER 01/01/2009 (in %)

	<14 jr	15-24 jr	25-44jr	45-64jr	>65jr
Aalst	15,1	10,8	27,4	27,7	19,0
Arr. Aalst	15,4	10,8	27,5	27,9	18,5
Oost-Vlaanderen	16,2	11,4	27,8	26,8	17,9
Vlaams Gewest	16,1	11,8	26,9	27,3	18,0
Rijk	16,9	12,1	27,3	26,6	17,1

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

SPREIDING DEELGEMEENTEN

Deelgemeenten van Aalst	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Aalst	41.554	52,6
Baardegem	1.860	2,4
Erembodegem	10.768	13,6
Gijzegem	3.223	4,1
Herdersem	2.530	3,2
Hofstade	5.736	7,3
Meldert	2.827	3,6
Moorsel	4.661	5,9
Nieuwerkerken	5.814	7,4
Niet te lokaliseren	79	0,1
Totaal	79.052	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Aalst	€ 17.360	110,9	€ 28.586	104,6
Arr. Aalst	€ 17.380	111,0	€ 29.342	107,3
Oost-Vlaanderen	€ 16.871	107,7	€ 28.871	105,6
Vlaams Gewest	€ 16.620	106,1	€ 28.733	105,1
Rijk	€ 15.660	100,0	€ 27.339	100,0

Bron: NIS – financiële statistieken - berekening ABM

In de fusiegemeente Aalst werden 1.794 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 194 convenience-winkels (10,81 %)
- 375 shopping-winkels (20,90 %)
- 252 specialty-winkels (14,05 %)
- 822 diensten (45,82 %)
- 151 leegstaande panden (8,42 %).

De 821 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 170.684 m², verdeeld over :

- 30.530 m² convenience-oppervlakte (17,89 %), énkél overdekt;
- 84.367 m² shopping-oppervlakte (49,43 %), waarvan 455 m² in open lucht;
- 55.787 m² specialty-oppervlakte (32,68 %), waarvan 4.250 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEMEENTE :

Assortimentsgroep	Kleinhandels-concentratie N9 Brusselsesteenweg	Kleinhandels-concentratie N9 Gentse Steenweg	Kleinhandels-concentratie R41 Ring Oost Albrechtlaan/ Leopoldlaan	Deelgemeente Aalst
Convenience	3.650 m ² (1 pand)	2.590 m ² (5 panden)	1.500 m ² (2 panden)	14.922 m ² (117 panden)
Shopping	3.680 m ² (8 panden)	4.560 m ² (8 panden)	3.535 m ² (4 panden)	58.823 m ² (297 panden)
Specialty	650 m ² (2 panden)	9.789 m ² (22 panden)	980 m ² (4 panden)	21.835 m ² (145 panden)
Totaal	7.980 m² (11 panden)	16.939 m² (35 panden)	6.015 m² (10 panden)	95.580 m² (559 panden)

Assortimentsgroep	Deelgemeente Baardegem	Deelgemeente Erembodegem	Deelgemeente Gijzegem	Deelgemeente Herdersem
Convenience	162 m ² (2 panden)	3.070 m ² (22 panden)	713 m ² (10 panden)	285 m ² (4 panden)
Shopping	475 m ² (6 panden)	5.365 m ² (24 panden)	370 m ² (5 panden)	180 m ² (2 panden)
Specialty	680 m ² (3 panden)	5.228 m ² (35 panden)	350 m ² (3 panden)	1.535 m ² (6 panden)
Totaal	1.317 m² (11 panden)	13.663 m² (81 panden)	1.433 m² (18 panden)	2.000 m² (12 panden)

Assortimentsgroep	Deelgemeente Hofstade	Deelgemeente Meldert	Deelgemeente Moorsel	Deelgemeente Nieuwerkerken
Convenience	1.386 m ² (9 panden)	500 m ² (2 panden)	1.547 m ² (12 panden)	205 m ² (8 panden)
Shopping	5.894 m ² (7 panden)	650 m ² (2 panden)	565 m ² (7 panden)	270 m ² (5 panden)
Specialty	1.670 m ² (9 panden)	180 m ² (4 panden)	2.250 m ² (7 panden)	10.640 m ² (12 panden)
Totaal	8.950 m² (25 panden)	1.330 m² (8 panden)	4.362 m² (26 panden)	11.115 m² (25 panden)

De bezetting van het handelsapparaat te Aalst geeft :

Bezetting van het handelsapparaat te Aalst

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Aalst	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Aalst	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,36	2,25	372,15 m ²	363,33 m ²
Shopping	4,57	3,03	1.028,40 m ²	852,77 m ²
Specialty	3,07	2,61	680,02 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	10,01	7,89	2.080,57 m²	1.852,82 m²
Horeca	3,82	3,59		
Overige Diensten	6,20	6,34		
Leegstand	1,84	1,30		
Algemeen Totaal	21,87	19,13		

Een vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat is niet voor 100 % mogelijk, gezien voor de EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002 de gegevens dienstig voor de opmaak van het Strategisch Commercieel Plan Aalst (1999) als basis werden genomen waarbij, door Iris Consulting, niet dezelfde methodologie werd gevolgd. Indicatief kan worden vastgesteld dat de totale winkeloppervlakte in de fusiegemeente Aalst licht gedaald zou zijn (met 7,2 %), evenals trouwens de leegstand (van 9,9 % naar 8,4 %).

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) worden genoteerd in het centrum van Aalst. Zo is er een quasi 100 % bezetting op het Statieplein, de Kattestraat, de Kapiteintjesstraat en het Priester Daensplein. Dichtheden variërend van 70 % à 90 % worden genoteerd op het Vredeplein, Korte Zoutstraat, Nieuwstraat, Lange Zoutstraat, Molenstraat, De Ridderstraat en de Grote Markt. Van 50 % à 65 % bezetting noteren we o.m. op de Molendries, Hopmarkt, Werf, Houtmarkt en Sint-Jorisstraat. In de dealkernen noteren we de hoogste dichtheden te Moorsel (Moorsel-Dorp met 36,8 % en R. Uyttersprotstraat met 22,9 %), Nieuwkerken-Dorp (35,5 %), Erembodegem-Dorp (28,4 %) en Hofstade-Dorp (21,4 %).

Overzicht van het aanbod inzake supermarkten en superettes in de fusiegemeente Aalst :

Aanbod supermarkten / superettes te Aalst

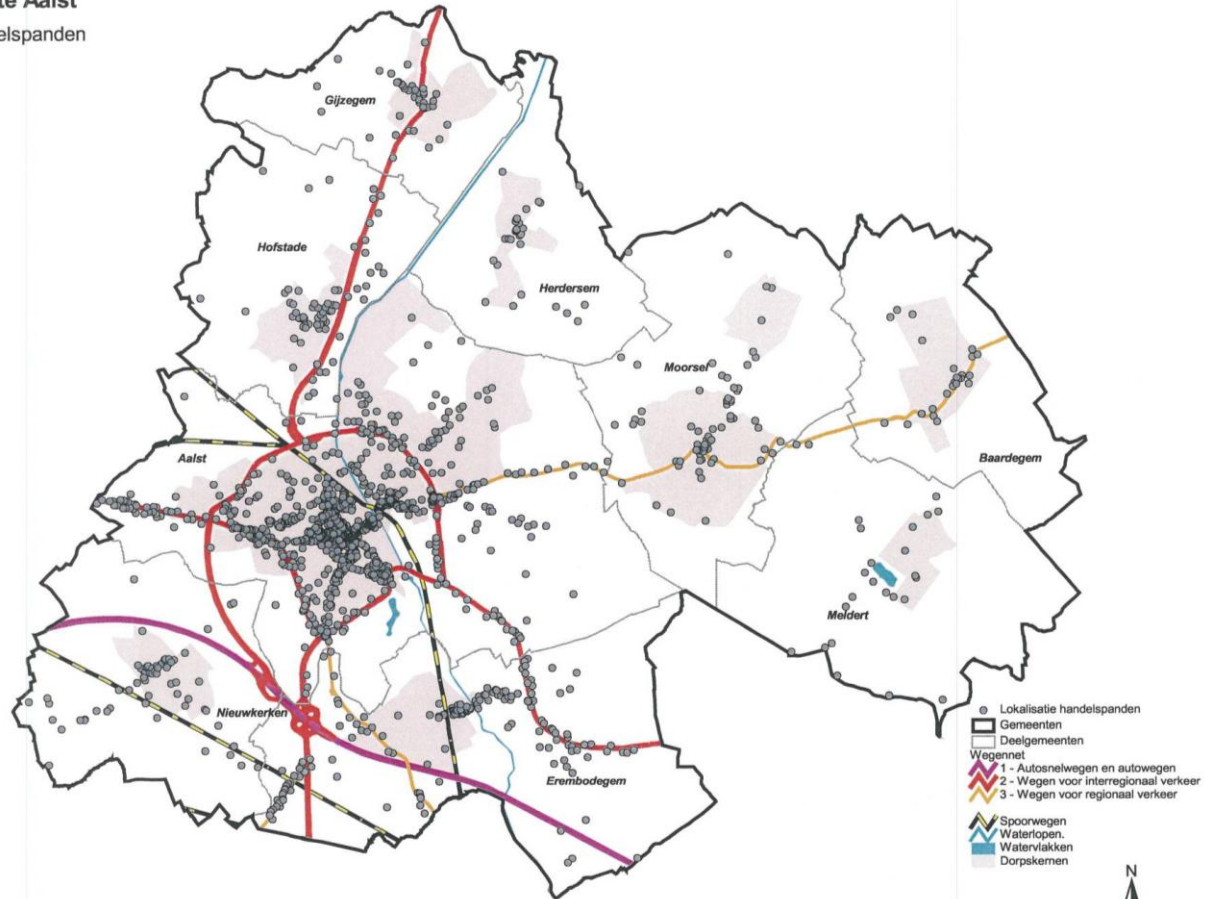
Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Aldi	Albrechtlaan 58	Aalst	800 m ²
Colruyt	Brusselsesteenweg 41	Aalst	3.650 m ²
Match	Burgemeestersplein 20	Aalst	1.500 m ²
Smatch	Dendermondsesteenweg 75B	Aalst	650 m ²
Aldi	Dendermondsesteenweg 77	Aalst	750 m ²
AD Delhaize	Dompelstraat 2A	Aalst	1.000 m ²
AD Delhaize	Gentsesteenweg 410	Aalst	1.400 m ²
Lidl	Hopmarkt 9	Aalst	725 m ²
Carrefour Market	Hovenierstraat 20	Aalst	900 m ²
Aldi	Kapiteintjesstraat 17	Aalst	650 m ²
Diclé	Koolstraat 38	Aalst	400 m ²
Delhaize	Parklaan 50A	Aalst	2.150 m ²
GB Carrefour	Raffelgemstraat 18	Aalst	725 m ²
Lidl	Brusselbaan 195	Erembodegem	550 m ²
Aldi	Geraardsbergsesteenweg 154A	Erembodegem	700 m ²
AD Delhaize	Hogeweg 51	Erembodegem	1.100 m ²
Spar	Steenweg naar Oudegem 87	Gijzegem	400 m ²
Eurospar	Zijpstraat 13	Hofstade	1.125 m ²
Spar	Kempinestraat 27	Meldert	450 m ²
Carrefour Market	R. Uyttersprotstraat 5	Moorsel	1.150 m ²
Totaal supermarkten	20.775 m² (= 253,2 m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
In den poort	Binnenstraat 345	Aalst	140 m ²
Carrefour Express	Gentsestraat 80	Aalst	300 m ²
Louis Delhaize	Jan Bijlstraat 17A	Aalst	340 m ²
Spar	Kloosterweg 2	Aalst	300 m ²
Boni	Langestraat 32	Aalst	140 m ²
Carrefour Express	Molenstraat 68	Aalst	280 m ²
Furcam	Moorselbaan 76	Aalst	130 m ²
Louis Delhaize	Koekeroel 4	Herdersem	200 m ²
Totaal superettes	1.830 m² (= 22,3 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Aalst dus 20.775 m² aan oppervlakte supermarkten en 1.830 m² aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 253,2 m² supermarkt en 22,3 m² superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een lichte stijging van de globale bezettingsgraad vast met 6,2 m², zijnde een stijging met 11,9 m² supermarkt en een daling met 5,7 m² superette.

Fusiegemeente Aalst
Lokalisatie handelspanden



Bron : NAVSTREETS (native) Vector, 2011.3 (AGIV-product). Eigendom: Deze gegevens zijn eigendom van NAVTEQ

1:62000



2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE AALST

KOOPGERICHTHEID

De commerciële positie van Aalst wordt bepaald door de mate waarin gezinnen zich richten tot het handelaanbod van Aalst. Deze gerichtheid drukt zich uit in koopbinding, koopvlucht en koopattractie, respectievelijk voor aankopen convenience, shopping en specialty.

In de volgende tabellen wordt, voor wat betreft de inwoners van Aalst, inzicht verschaft in de **koopbinding** (“wat wordt besteed bij het handelsapparaat van Aalst”) en de **koopvlucht** (“wat wordt besteed bij het handelsapparaat van andere centra”).

Hiertoe worden de bestedingen vanwege respondenten die recent (het laatste jaar) aankopen hebben verricht in rekening gebracht. Behalve bij het reguliere detailhandelsapparaat van Aalst kunnen bestedingen ook nog verricht worden via alternatieve circuits zoals “E-commerce” en de “openbare markt”. Tenslotte is het mogelijk dat bepaalde assortimenten recent niet werden aangekocht, vandaar een rubriek “N.v.t.” onderaan de tabel.

Het totaal (100 % in de tabel) heeft betrekking op alle ondervraagde respondenten uit Aalst, onafgezien of deze al dan niet recent aankopen hebben verricht.

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Aalst kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
N9 Gentseseesteeweg Vijfhuizen	7,3 %	4,7 %	6,2 %
N9 Brusselseesteeweg	21,5 %	19,2 %	20,5 %
R41 - Ring Oost (Leopoldlaan; Albrechtlaan)	0,8 %	0,5 %	0,7 %
Overige Aalst	51,4 %	42,1 %	47,6 %
Totaal Aalst (koopbinding)	81,0 %	66,5 %	75,1 %
Asse	5,5 %	4,3 %	5,0 %
Lede	2,7 %	2,3 %	2,5 %
Brussel	2,2 %	1,7 %	2,0 %
Erpe-Mere	2,3 %	1,4 %	1,9 %
Gent	1,9 %	1,4 %	1,7 %
Dendermonde	1,8 %	1,3 %	1,6 %
Denderleeuw	1,0 %	0,5 %	0,8 %
Andere	0,4 %	0,2 %	0,3 %
Totaal koopvlucht	17,8 %	13,0 %	15,8 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	1,2 %	17,0 %	7,7 %
N.v.t.	0,0 %	3,5 %	1,4 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Aalst kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
N9 Gentseseenweg	6,2 %
N9 Brusselseenweg	10,0 %
R41 - Ring Oost	0,7 %
Overige Aalst	44,3 %
Totaal Aalst (koopbinding)	61,2 %
Brussel	4,7 %
Asse	3,7 %
Gent	2,9 %
Lede	1,6 %
Dendermonde	1,5 %
Erpe-Mere	1,3 %
Denderleeuw	0,6 %
Andere	6,9 %
Totaal koopvlucht	23,2 %
E-Commerce	0,6 %
Openbare markt	3,9 %
N.v.t.	11,0 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Aalst. Als basis voor de berekening van de koopattractie worden uiteraard enkel de respondenten in rekening gebracht die recent (het laatste jaar) deze aankopen hebben verricht.

Hierbij werden deze koopgerichtheden omgezet in “bestedingsvolumes”, verricht bij het detailhandelsapparaat van Aalst (dus ook exclusief E-commerce en de openbare markt).

Aangezien traditioneel de shopping-assortimenten beschouwd worden als de “graadmeter” voor de commerciële uitstraling van een centrum, worden in onderstaande tabel de aangetrokken gemeenten weergegeven, voor zover Aalst er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %.

In het geval van Aalst bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 66,8 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Aalst, 66,8 % toevloeft naar het reguliere detailhandelsapparaat van Aalst.

Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Aalst (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
Aalst (koopbinding)	76,1 %	66,8 %	51,8 %	68,8 %
Erpe-Mere	34,5 %	59,8 %	47,4 %	45,7 %
Denderleeuw	16,4 %	50,9 %	49,8 %	34,1 %
Haaltert	14,2 %	32,9 %	22,6 %	22,3 %
Lede	12,3 %	29,4 %	27,7 %	20,6 %
Sint-Lievens-Houtem	5,8 %	27,3 %	16,5 %	15,2 %
Herzele	7,1 %	24,8 %	17,2 %	15,0 %
Wichelen	0,4 %	12,6 %	12,7 %	6,0 %
Lebbeke	3,5 %	11,8 %	15,3 %	8,5 %
Zottegem	0,2 %	10,9 %	5,0 %	4,5 %
Ninove	6,6 %	9,4 %	9,3 %	7,9 %
Berlare	1,5 %	8,9 %	7,0 %	4,9 %
Wetteren	0,3 %	8,9 %	3,5 %	4,0 %
Dendermonde	3,4 %	8,7 %	6,5 %	5,8 %

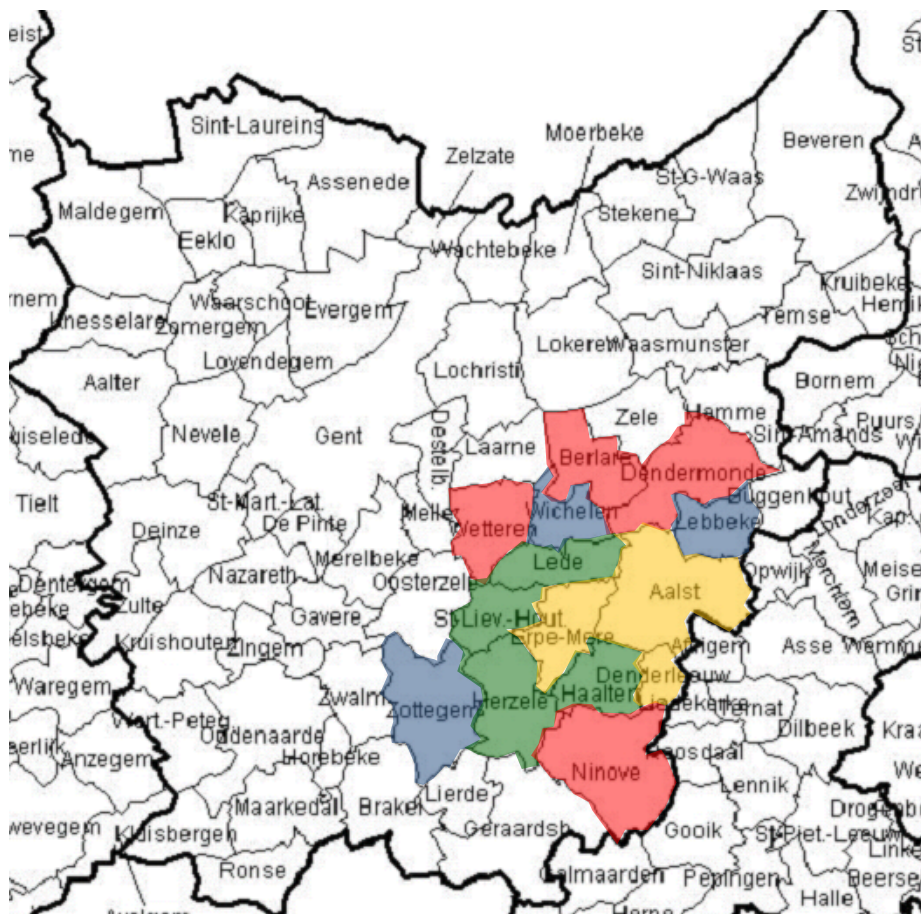
Om een inzicht te krijgen in de aantrekking van Aalst over de provinciegrenzen heen werden tevens bezoekersenquêtes op het grondgebied van Aalst georganiseerd. Daaruit bleek dat zo’n 94,5 % van de winkelende consumenten te Aalst afkomstig was vanuit Oost-Vlaanderen. De resterende 5,5 % hadden hun herkomst uit aanpalende gemeenten uit Vlaams-Brabant (zoals Affligem, Opwijk, ..), doch een deel bleek ook afkomstig te zijn van verderaf (Antwerpen, de kust, Brugge, Brussel, Waregem, enz...).

Op basis van de genoteerde shopping-gerichtheid op Aalst werd de huidige **“omzet” van het detailhandelsapparaat te Aalst** inzake shopping berekend.

Deze bedraagt **119.576 inwonersequivalenten (I.E.)**.

Eén inwonersequivalent staat gelijk aan een gemiddeld persoon die zijn volledig budget aan shopping in Aalst zou verrichten (berekend op basis van huishoudbudgetonderzoek).

Met 119.576 I.E. komt **Aalst** op de **3° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen na Gent (328.589 I.E.) en Sint-Niklaas (135.704 I.E.), doch met grote voorsprong op de n° 4 Dendermonde (49.570). Hieruit blijkt duidelijk de **regionaalstedelijke uitstraling van Aalst**.



Koopgerichtheid Shopping op Aalst vanuit andere Oost-Vlaamse gemeenten

Marktaandeel > 40 %
Marktaandeel tussen 20 en 40 %
Marktaandeel tussen 10 en 20 %
Marktaandeel tussen 5 en 10 %