



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch

Distributie-planologisch

Sociaal-economisch

Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE ASSENEDE

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 AANBODZIJDE FUSIEGEMEENTE ASSENEDE

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				
Assenede	13.602	13.752	101,1	5.722	2,40	158
Kaprijke	6.187	6.177	99,8	2.465	2,51	182
Sint-Laureins	6.517	6.577	100,9	2.732	2,41	88
Zelzate	12.177	12.309	101,1	5.390	2,28	879
Arr. Eeklo	79.463	81.422	102,5	34.658	2,35	244
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
Assenede	15,3	11,5	26,9	27,5	18,9
Arr. Eeklo	15,4	11,2	26,7	27,2	19,5
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 Assenede	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Assenede	5.892	42,8
Oosteeklo	2.680	19,5
Bassevelde	3.125	22,7
Boekhoute	2.046	14,9
Niet te lokaliseren	9	0,1
Totaal	13.752	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Assenede	€ 16.281	104,0	€ 28.000	102,4
Arr. Eeklo	€ 15.770	100,7	€ 26.804	98,0
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 Assenede werden 209 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 32 convenience-winkels (15,31 %)
- 31 shopping-winkels (14,83 %)
- 27 specialty-winkels (12,92 %)
- 110 diensten (52,63 %)
- 9 leegstaande panden (4,31 %).

De 90 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 16.728 m², verdeeld over :

- 3.160 m² convenience-oppervlakte (18,89 %), énkél overdekt;
- 9.271 m² shopping-oppervlakte (55,42 %), waarvan 2.970 m² in open lucht;
- 4.297 m² specialty-oppervlakte (25,69 %), waarvan 960 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEMEENTE :

Assortimentsgroep	Deelgemeente Assenede	Deelgemeente Bassevelde	Deelgemeente Boekhoute	Deelgemeente Oosteeklo
Convenience	2.004 m ² (12 panden)	224 m ² (9 panden)	409 m ² (5 panden)	523 m ² (6 panden)
Shopping	3.223 m ² (15 panden)	3.268 m ² (5 panden)	200 m ² (2 panden)	2.580 m ² (9 panden)
Specialty	2.009 m ² (11 panden)	260 m ² (3 panden)	692 m ² (3 panden)	1.336 m ² (10 panden)
Totaal	7.236 m² (38 panden)	3.752 m² (17 panden)	1.301 m² (10 panden)	4.439 m² (25 panden)

De bezetting van het handelsapparaat te Assenede geeft :

BEZETTING VAN HET HANDELSAPPARAAT TE ASSENEDE

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Assenede	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Assenede	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,29	2,25	225,83 m ²	363,33 m ²
Shopping	2,22	3,03	662,55 m ²	852,77 m ²
Specialty	1,93	2,61	307,08 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	6,43	7,89	1.195,46 m²	1.852,82 m²
Horeca	2,14	3,59		
Overige diensten	5,72	6,34		
Leegstand	0,64	1,30		
Algemeen Totaal	14,94	19,13		

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we globaal een daling van de netto handelsoppervlakte vast met 7,2 %, verdeeld over :

- Deelgemeente Assenede - 14,6 %
- Deelgemeente Bassevelde - 26,2 %
- Deelgemeente Boekhoute + 12,9 %
- Deelgemeente Oosteklo + 34,3 %.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) worden genoteerd in de Schoolstraat (45,5 %), Diederikstraat (34,2 %), Markt (30 %) en Hoogstraat (19,2 %) in de deelgemeente Assenede en verder in Dorp – Bassevelde (16,6 %), Boekhoudedorp – Boekhoute (30,3 %) en Oosteklo-Dorp – Oosteklo (18,8 %).

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

AANBOD SUPERMARKTEN / SUPERETTES TE ASSENEDE

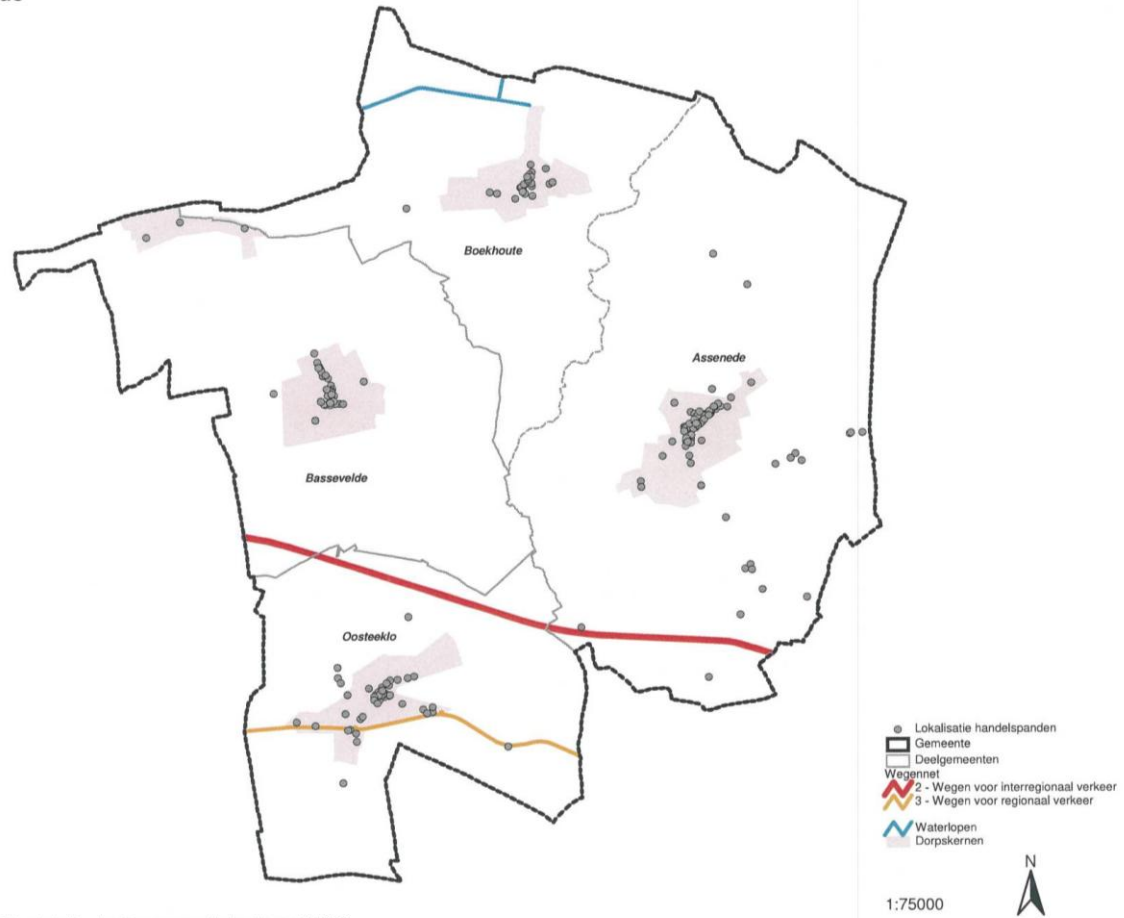
Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Aldi	Molenstraat 77	Assenede	750 m ²
Okay	Trieststraat 191	Assenede	450 m ²
Smatch	Trieststraat 6A	Assenede	625 m ²
Totaal supermarkten	1.825 m² (= 130,4 m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		
Prima	Boekhoutedorp 7	Boekhoute	340 m ²
Prima	Oosthoek 39A	Oosteeklo	220 m ²
Supra	Rijkestraat 48	Oosteeklo	140 m ²
Totaal superettes	700 m² (= 50,0 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Assenede dus 1.825 m² aan oppervlakte supermarkten en 700 m² aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 130,4 m² supermarkt en 50,0 m² superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we stijging van de globale bezettingsgraad vast met 17,5 m², zijnde een stijging met 33 m² supermarkt en een daling met 15,5 m² superette.

Fusiegemeente Assenede

Lokalisatie handelspanden



2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE ASSENEDE

KOOPGERICHTHEID

De commerciële positie van Assenede wordt bepaald door de mate waarin gezinnen zich richten tot het handelsaanbod van Assenede. 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 Assenede, inzicht verschaft in de **koopbinding** ("wat wordt besteed bij het handelsapparaat van Assenede") 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 Assenede 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 Assenede, onafgezien of deze al dan niet recent aankopen hebben verricht.

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Assenede kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
Assenede (koopbinding)	66,0 %	65,8 %	65,9 %
Eeklo	11,9 %	7,7 %	10,2 %
Zelzate	2,0 %	3,3 %	2,5 %
Kaprijke	1,6 %	0,0 %	0,9 %
Evergem	0,8 %	0,8 %	0,8 %
Maldegem	0,0 %	1,6 %	0,7 %
Gent	0,4 %	0,0 %	0,2 %
Nederland	7,2 %	5,7 %	6,6 %
Andere	4,0 %	4,4 %	4,2 %
Totaal koopvlucht	27,9 %	23,5 %	26,1 %
Openbare markt	6,2 %	10,8 %	8,1 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Assenede kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
Assenede (koopbinding)	36,7 %
Eeklo	15,1 %
Gent	8,0 %
Zelzate	7,0 %
Evergem	3,8 %
Kaprijke	1,5 %
Maldegem	1,5 %
Sint-Laureins	1,1 %
Brugge	0,9 %
Nederland	5,8 %
Andere	6,0 %
Totaal koopvlucht	50,7 %
E-Commerce	1,2 %
Openbare markt	4,2 %
N.v.t.	7,0 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Assenede. 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 Assenede (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 principe de aangetrokken gemeenten weergegeven, voor zover Assenede er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %.

Dit is, in het geval van Assenede, evenwel in geen enkele gemeente het geval.

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

Deze bedraagt **2.487 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 2.487 I.E. komt **Assenede** op de **51° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen .

Assenede kan dan ook als een centrum met een beperkte, lokale verzorgingsfunctie worden aanzien .