



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE DENDERLEEUV

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 DENDERLEEUV

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				
Denderleeuw	16.942	18.276	107,9	7.623	2,40	1.305
Aalst	76.223	79.052	103,7	35.412	2,23	1.013
Haaltert	17.265	17.642	102,2	7.383	2,39	588
Ninove	34.614	36.490	105,4	15.359	2,38	500
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
Denderleeuw	16,3	11,1	28,5	27,5	16,6
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 Denderleeuw	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Denderleeuw	11.732	64,2
Iddergem	2.303	12,6
Welle	4.221	23,1
Niet te lokaliseren	20	0,1
Totaal	18.276	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Denderleeuw	€ 17.358	110,8	€ 29.523	108,0
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 Denderleeuw werden 283 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 43 convenience-winkels (15,19 %)
- 37 shopping-winkels (13,07 %)
- 24 specialty-winkels (8,48 %)
- 164 diensten (58,00 %)
- 15 leegstaande panden (5,30 %).

De 104 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 26.079 m², verdeeld over :

- 9.120 m² convenience-oppervlakte (34,97 %), énkél overdekt;
- 11.949 m² shopping-oppervlakte (45,82 %), waarvan 660 m² in open lucht;
- 5.010 m² specialty-oppervlakte (19,21 %), waarvan 1.000 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEMEENTE :

Assortimentsgroep	Deelgemeente Denderleeuw	Deelgemeente Iddergem	Deelgemeente Welle
Convenience	7.050 m ² (29 panden)	265 m ² (4 panden)	1.805 m ² (10 panden)
Shopping	11.549 m ² (32 panden)	70 m ² (2 panden)	330 m ² (3 panden)
Specialty	4.550 m ² (18 panden)	360 m ² (3 panden)	100 m ² (3 panden)
Totaal	23.149 m² (79 panden)	695 m² (9 panden)	2.235 m² (16 panden)

De bezetting van het handelsapparaat te Denderleeuw geeft :

Bezetting van het handelsapparaat te Denderleeuw

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Denderleeuw	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Denderleeuw	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,25	2,25	477,44 m ²	363,33 m ²
Shopping	1,94	3,03	625,54 m ²	852,77 m ²
Specialty	1,26	2,61	262,28 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	5,44	7,89	1.365,25 m²	1.852,82 m²
Horeca	2,77	3,59		
Overige diensten	5,81	6,34		
Leegstand	0,79	1,30		
Algemeen Totaal	14,82	19,13		

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we globaal een opvallende stijging vast van de netto handelsoppervlakte (een stijging met 69,5 %), verdeeld over :

- Deelgemeente Denderleeuw + 71,6 %
- Deelgemeente Welle + 70,6 %
- Deelgemeente Iddergem + 19,8 %.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) in het centrum van Denderleeuw worden genoteerd op het Stationsplein (90,0 %), Stationsstraat (28,6 %), Guido Gezellestraat (25,7 %), Dorp (16,7 %), A. De Cockstraat (16,3 %) en Kon. Astridstraat (12,0 %).

Buiten het eigenlijke centrum treffen we nogal wat handel aan langs de Steenweg (N405) met een dichtheid van 11,6 % en verder ook langs de Kasteelstraat (29,3 %), zij het dat deze laatste handel commercieel gezien aansluit bij de handelsconcentratie van Liedekerke (Vlaams-Brabant), gelegen op amper zo'n 100 meter afstand.

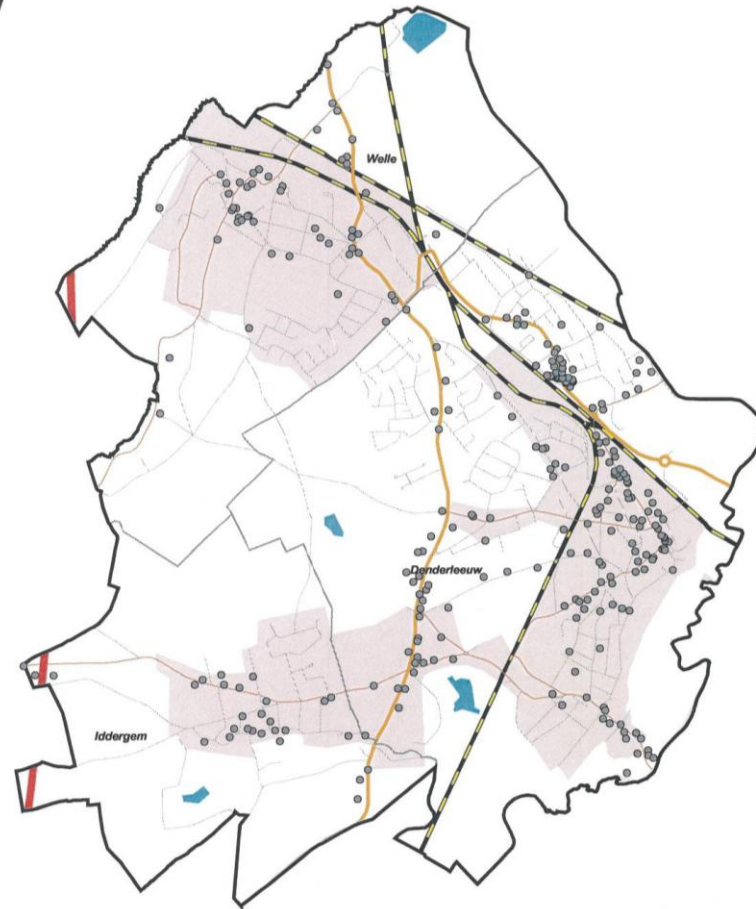
Overzicht van het aanbod inzake supermarkten en superettes in de fusiegemeente Denderleeuw :

Aanbod supermarkten / superettes te Denderleeuw

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
AD Delhaize	Bouchtstraat 14	Denderleeuw	775 m ²
GB Carrefour	Fabriekstraat 10	Denderleeuw	900 m ²
Aldi	Kasteelstraat 17	Denderleeuw	575 m ²
Delhaize	Kasteelstraat 62-64	Denderleeuw	1.750 m ²
Tacos	Koningin Astridstraat 1	Denderleeuw	1.050 m ²
Aldi	Steenweg 391	Denderleeuw	625 m ²
Eurospar	Steenveldlaan 17	Welle	775 m ²
Okay	Steenweg 8	Welle	675 m ²
Totaal supermarkten	7.125 m² (= 373,0 m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		
Louis Delhaize	Veldstraat 127	Denderleeuw	180 m ²
Prima	Kerpelstraat 11	Iddergem	160 m ²
Totaal superettes	340 m² (= 17,8 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Denderleeuw dus 7.125 m² aan oppervlakte supermarkten en 340 m² aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 373,0 m² supermarkt en 17,8 m² superette. In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we nog een stijging van de (reeds erg hoge) globale bezettingsgraad vast met 18,3 m², zijnde een stijging met 31,3 m² supermarkt en een daling met 13,0 m² superette.

Fusiegemeente Denderleeuw
Lokalisatie handelspanden



- Lokalisatie handelspanden
- Gemeenten
- Deelgemeenten
- Wegennet
- 1 - Autosnelwegen en autowegen
- 2 - Wegen voor interregionaal verkeer
- 3 - Wegen voor regionaal verkeer
- 4 - Verbindingswegen
- 5 - Toegangswegen
- ... niet bepaald
- Spoorwegen
- Watervlakken
- Dorpikernen

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

1:30000



2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE DENDERLEEUEW

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Denderleeuw kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
Denderleeuw (koopbinding)	78,7 %	75,8 %	77,5 %
Aalst	15,8 %	16,8 %	16,2 %
Liedekerke	3,4 %	3,4 %	3,4 %
Haaltert	1,7 %	0,0 %	1,0 %
Ninove	0,4 %	1,5 %	0,9 %
Andere	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal koopvlucht	21,3 %	21,8 %	21,5 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	0,8 %	0,3 %
N.v.t.	0,0 %	1,7 %	0,7 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Denderleeuw kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
Denderleeuw (koopbinding)	44,2 %
Aalst	30,7 %
Gent	3,4 %
Brussel	2,7 %
Ninove	2,6 %
Liedekerke	2,3 %
Haaltert	0,4 %
Andere	2,4 %
Totaal koopvlucht	44,7 %
E-Commerce	0,9 %
Openbare markt	0,1 %
N.v.t.	10,0 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Denderleeuw. 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 Denderleeuw (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 Denderleeuw er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %.

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

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

Deze bedraagt **6.881 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 6.881 I.E. komt **Denderleeuw** op de **31° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen .

Denderleeuw kan dan ook als een centrum met een lokale verzorgingsfunctie worden aanzien.