



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch  
Distributie-planologisch  
Sociaal-economisch  
Marketing

# DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

## GEMEENTEFICHE MALDEGEM

**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](mailto: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 MALDEGEM

## BEVOLKINGSEVOLUTIE- & DICHTHEID – GEZINNEN

	Aantal inwoners per		% evolutie	Aantal gezinnen per 01/01/2009	Gezinsgrootte per 01/01/2009	Bevolkingsdichtheid (inw./km <sup>2</sup> )
	1/01/1999	1/01/2009				
Maldegem	21.965	22.667	103,2	9.340	2,43	239
Eeklo	19.015	19.940	104,9	9.009	2,21	665
Sint-Laureins	6.517	6.577	100,9	2.732	2,41	88
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
Maldegem	16,0	11,1	27,0	26,8	19,0
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 Maldegem	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Maldegem	15.800	69,7
Middelburg	649	2,9
Adegem	6.094	26,9
Niet te lokaliseren	124	0,5
<b>Totaal</b>	<b>22.667</b>	<b>100,0</b>

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

**INKOMEN**

	<b>Inkomen van 2009</b>			
	<b>Ink/inw.</b>	<b>Rijk=100</b>	<b>Ink/aangifte</b>	<b>Rijk = 100</b>
Maldegem	€ 15.591	99,6	€ 27.062	99,0
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 Maldegem werden 516 handelspanden weerhouden, verdeeld over :**

- 55 convenience-winkels (10,66 %)
- 73 shopping-winkels (14,15 %)
- 98 specialty-winkels (18,99 %)
- 265 diensten (51,36 %)
- 25 leegstaande panden (4,84 %).

**De 226 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 84.142 m<sup>2</sup>, verdeeld over :**

- 7.010 m<sup>2</sup> convenience-oppervlakte (8,33 %), énkél overdekt;
- 50.428 m<sup>2</sup> shopping-oppervlakte (59,93 %), waarvan 14.371 m<sup>2</sup> in open lucht;
- 26.704 m<sup>2</sup> specialty-oppervlakte (31,74 %), waarvan 4.910 m<sup>2</sup> in open lucht.

**VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEMEENTE & -GEBIED :**

Assortimentsgroep	Deelgemeente Adegem	Deelgemeente Maldegem (excl. Kleit, Donk & N9)	Kleinhandelsconcentratie N9 Kon. Leopoldlaan / Kon. Astridlaan	Deelgebied Kleit	Deelgebied Donk	Deelgemeente Middelburg
Convenience	585 m <sup>2</sup> (13 panden)	3.410 m <sup>2</sup> (29 panden)	2.705 m <sup>2</sup> (7 panden)	270 m <sup>2</sup> (4 panden)	10 m <sup>2</sup> (1 pand)	30 m <sup>2</sup> (1 pand)
Shopping	2.159 m <sup>2</sup> (10 panden)	33.043 m <sup>2</sup> (43 panden)	13.941 m <sup>2</sup> (16 panden)	1.250 m <sup>2</sup> (3 panden)	35 m <sup>2</sup> (1 pand)	-
Specialty	5.060 m <sup>2</sup> (22 panden)	13.092 m <sup>2</sup> (50 panden)	7.380 m <sup>2</sup> (15 panden)	601 m <sup>2</sup> (7 panden)	571 m <sup>2</sup> (4 panden)	-
<b>Totaal</b>	<b>7.804 m<sup>2</sup> (45 panden)</b>	<b>49.545 m<sup>2</sup> (122 panden)</b>	<b>24.026 m<sup>2</sup> (38 panden)</b>	<b>2.121 m<sup>2</sup> (14 panden)</b>	<b>616 m<sup>2</sup> (6 panden)</b>	<b>30 m<sup>2</sup> (1 pand)</b>

**De bezetting van het handelsapparaat te Maldegem geeft :**

**BEZETTING VAN HET HANDELSAPPARAAT TE MALDEGEM**

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Maldegem	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Maldegem	M <sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,37	2,25	301,82 m <sup>2</sup>	363,33 m <sup>2</sup>
Shopping	3,14	3,03	2.171,19 m <sup>2</sup>	852,77 m <sup>2</sup>
Specialty	4,22	2,61	1.149,75 m <sup>2</sup>	636,72 m <sup>2</sup>
<b>Winkels totaal</b>	<b>9,73</b>	<b>7,89</b>	<b>3.622,75 m<sup>2</sup></b>	<b>1.852,82 m<sup>2</sup></b>
Horeca	4,00	3,59		
Overige diensten	7,41	6,34		
Leegstand	1,08	1,30		
<b>Algemeen Totaal</b>	<b>22,22</b>	<b>19,13</b>		

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we globaal een belangrijke stijging van de netto handelsoppervlakte vast met 22,3 %, verdeeld over :

- Deelgemeente Adegem + 40,8 %
- Deelgemeente Middelburg - 60,0 %
- Kleinhandelsconcentratie N9 + 7,0 %
- Deelgebied Kleit - 24,7 %
- Deelgebied Donk - 46,9 %
- Rest deelgemeente Maldegem + 34,8 %

Maken we echter abstractie van de verkoopoppervlakte in open lucht, dan is de netto handelsoppervlakte met 5,7 % gedaald over het grondgebied van de fusiegemeente. Het is immers zo dat bijna 23 % van de geïnventariseerde netto handelsoppervlakte te Maldegem betrekking heeft op niet overdekte verkoopoppervlakte, een gevolg van vooral de aanwezigheid van een aantal grotere tuincentra op het grondgebied.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) worden genoteerd in het centrumgebied van Maldegem (Marktstraat – 73,7 %, Kanunnik Andrieslaan & Schouwburgplaats – 71,4 %, B. Lippensstraat – 46,2 %, Nieuwstraat – 45,8 % en Stationsstraat – 22,4 %), langs de N9 (Kon. Leopoldlaan – 42,1 %, Staatsbaan – 26,5 % en

Kon. Astridlaan – 22,7 %) en in Adegem-centrum (Adegem-Dorp – 21,2 % en Adegemse Kerkstraat – 18,8 %).

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

**AANBOD SUPERMARKTEN / SUPERETTES TE MALDEGEM**

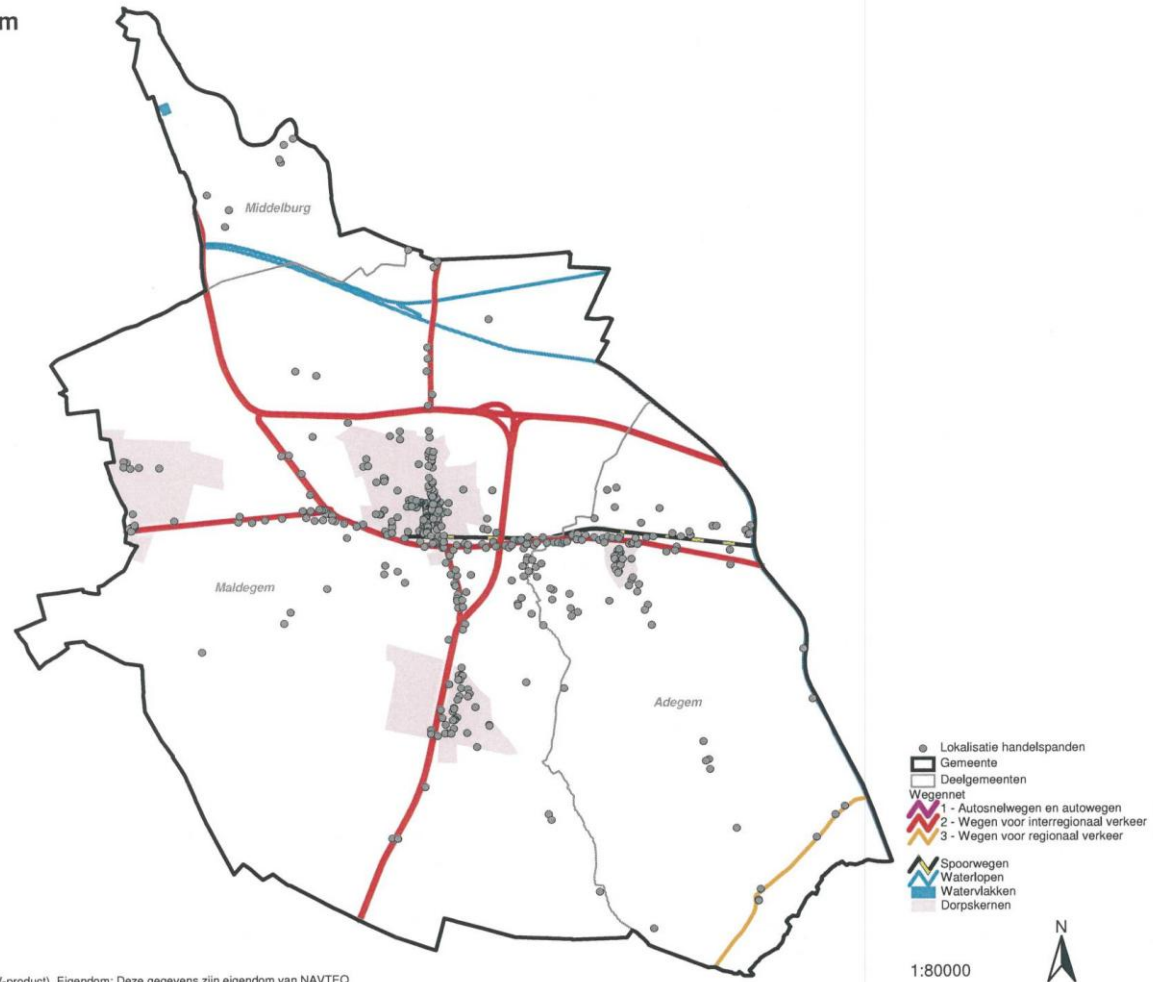
Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Aldi	Stationsstraat 100A	Maldegem	700 m <sup>2</sup>
Colruyt	Koning Leopoldlaan 2	Maldegem	900 m <sup>2</sup>
Carrefour Market	Brielstraat 83	Maldegem	900 m <sup>2</sup>
Smatch	Koning Leopoldlaan 2	Maldegem	650 m <sup>2</sup>
<b>Totaal supermarkten</b>	<b>3.150 m<sup>2</sup> (= 135,6m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners versus 254,4 m<sup>2</sup> gemiddeld in de provincie)</b>		
Spar	Bogaardestraat 92	Maldegem	140 m <sup>2</sup>
Spar	Kleitkalseide 144A	Maldegem	200 m <sup>2</sup>
Spar	Marktstraat 19	Maldegem	300 m <sup>2</sup>
Spar	Vakebuurtstraat 184	Maldegem	320 m <sup>2</sup>
Verheire	Westeindestraat 42	Maldegem	180 m <sup>2</sup>
<b>Totaal superettes</b>	<b>1.140 m<sup>2</sup> (= 49,1 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners versus 21,4 m<sup>2</sup> gemiddeld in de provincie)</b>		

In totaal telt Maldegem dus 3.150 m<sup>2</sup> aan oppervlakte supermarkten en 1.140 m<sup>2</sup> aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m<sup>2</sup>/1.000 inwoners) betekent dit 135,6 m<sup>2</sup> supermarkt en 49,1 m<sup>2</sup> superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een daling van de globale bezettingsgraad vast met 28,6 m<sup>2</sup> (van 213,3 m<sup>2</sup> naar 184,7 m<sup>2</sup>), een gevolg van de sluiting van een aantal superettes.

### Fusiegemeente Maldegem

Lokalisatie handelspanden



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

## 2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE MALDEGEM

### KOOPGERICHTHEID

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

#### KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Maldegem kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
N9 Leopoldlaan / Astridlaan	34,2 %	22,7 %	29,5 %
Overige Maldegem	41,7 %	46,7 %	43,8 %
<b>Totaal Maldegem (koopbinding)</b>	<b>75,9 %</b>	<b>69,4 %</b>	<b>73,3 %</b>
Eeklo	4,3 %	4,2 %	4,2 %
Aalter	4,3 %	3,2 %	3,8 %
Knesselare	2,8 %	0,4 %	1,8 %
Nederland	2,3 %	0,4 %	1,5 %
Brugge	1,4 %	0,4 %	1,0 %
Gent	0,4 %	0,0 %	0,2 %
Andere	8,5 %	5,6 %	7,3 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>24,1 %</b>	<b>14,1 %</b>	<b>20,0 %</b>
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	16,5 %	6,8 %
N.v.t.	0,0 %	0,0 %	0,0 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>





**KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY**

Inwoners van Maldegem kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
N9 Leopoldlaan / Astridlaan	26,4 %	8,8 %	20,6 %	23,0 %	22,8 %	17,7 %
Overige Maldegem	28,4 %	11,2 %	32,9 %	29,2 %	36,8 %	21,9 %
<b>Totaal Maldegem (koopbinding)</b>	<b>54,8 %</b>	<b>20,0 %</b>	<b>53,5 %</b>	<b>52,2 %</b>	<b>59,6 %</b>	<b>39,6 %</b>
Brugge	20,3 %	9,2 %	13,1 %	10,1 %	7,0 %	12,9 %
Gent	0,0 %	25,6 %	1,4 %	0,0 %	0,0 %	11,4 %
Eeklo	5,7 %	3,2 %	4,2 %	8,6 %	8,4 %	5,0 %
Aalter	1,4 %	4,0 %	4,7 %	1,4 %	4,2 %	3,0 %
Nederland	1,4 %	0,0 %	2,8 %	5,7 %	1,4 %	1,1 %
Knesselare	0,4 %	0,0 %	0,4 %	1,4 %	2,8 %	0,6 %
Andere	11,8 %	14,4 %	11,3 %	9,1 %	14,4 %	13,1 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>41,0 %</b>	<b>56,3 %</b>	<b>38,0 %</b>	<b>36,4 %</b>	<b>38,2 %</b>	<b>47,1 %</b>
E-Commerce	2,8 %	1,4 %	0,0 %	4,3 %	0,4 %	1,9 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	1,4 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
N.v.t.	1,4 %	22,4 %	7,1 %	7,2 %	1,8 %	11,4 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

**KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL**

Inwoners van Maldegem kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
N9 Leopoldlaan / Astridlaan	24,6 %
Overige Maldegem	32,6 %
<b>Totaal Maldegem (koopbinding)</b>	<b>57,2 %</b>
Brugge	8,7 %
Eeklo	6,0 %
Aalter	3,6 %
Gent	3,0 %
Knesselare	1,6 %
Nederland	1,6 %
Andere	9,5 %
<b>Totaal koopvlucht</b>	<b>34,0 %</b>
E-Commerce	0,7 %
Openbare markt	3,2 %
N.v.t.	4,8 %
<b>Totaal</b>	<b>100,0 %</b>

## KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Maldegem. 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 Maldegem (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 Maldegem er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %. In het geval van Maldegem bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 51,1 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Maldegem, 51,1 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Maldegem.

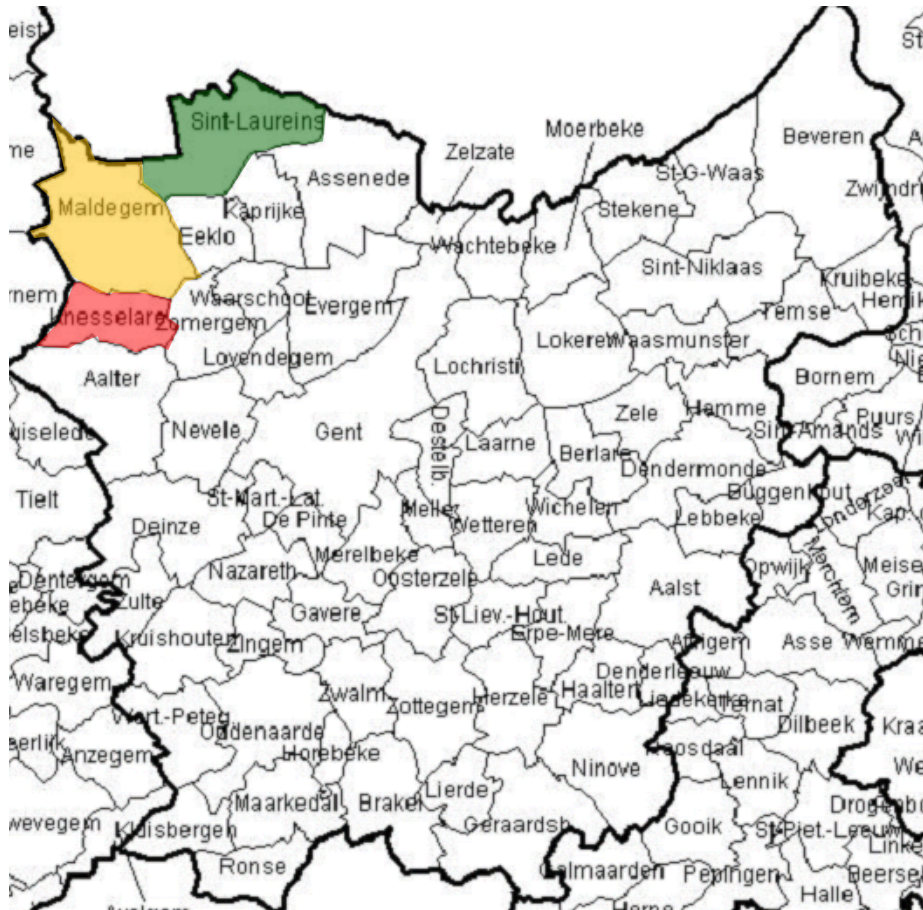
Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Maldegem (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
<b>Maldegem (koopbinding)</b>	73,3 %	51,1 %	44,7 %	60,1 %
Sint-Laureins	10,9 %	25,4 %	37,1 %	20,8 %
Knesselare	6,1 %	8,8 %	5,4 %	6,9 %

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

Deze bedraagt **16.355 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 16.355 I.E. komt **Maldegem** op de **19° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, hetgeen een exponent is van haar bovenlokale verzorgingsfunctie.



### Koopgerichtheid Shopping op Maldegem vanuit andere Oost-Vlaamse gemeenten

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