



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch

Distributie-planologisch

Sociaal-economisch

Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE WAARSCHOOT

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 WAARSCHOOT

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				
Waarschoot	8.062	7.877	97,7	3.261	2,42	358
Evergem	30.964	32.854	106,1	13.201	2,49	438
Lovendegem	9.239	9.439	102,2	3.846	2,45	497
Moerbeke	5.759	6.004	104,3	2.442	2,46	158
Zomergem	8.255	8.109	98,2	3.296	2,46	208
Arr. Gent	494.440	521.796	105,5	227.938	2,29	553
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
Waarschoot	15,1	12,0	26,1	27,6	19,2
Arr. Gent	16,1	11,6	28,9	25,8	17,6
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 Waarschoot	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Waarschoot	7.870	99,9
Niet te lokaliseren	8	0,1
Totaal	7.878	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Waarschoot	€ 16.107	102,9	€ 27.480	100,5
Arr. Gent	€ 17.138	109,4	€ 29.073	106,3
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 Waarschoot werden 143 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 20 convenience-winkels (13,99 %)
- 22 shopping-winkels (15,38 %)
- 17 specialty-winkels (11,89 %)
- 74 diensten (51,75 %)
- 10 leegstaande panden (6,99 %).

De 59 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 10.135 m², verdeeld over :

- 2.849 m² convenience-oppervlakte (28,11 %), énkél overdekt;
- 4.641 m² shopping-oppervlakte (45,79 %), waarvan 1.000 m² in open lucht;
- 2.645 m² specialty-oppervlakte (26,10 %), waarvan 270 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Waarschoot-Centrum	Waarschoot-Periferie
Convenience	1.734 m ² (13 panden)	1.115 m ² (7 panden)
Shopping	1.230 m ² (13 panden)	3.411 m ² (9 panden)
Specialty	295 m ² (4 panden)	2.350 m ² (13 panden)
Totaal	3.259 m² (30 panden)	6.876 m² (29 panden)

Bezetting van het handelsapparaat te Waarschoot

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Waarschoot	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Waarschoot	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,50	2,25	356,08 m ²	363,33 m ²
Shopping	2,75	3,03	580,05 m ²	852,77 m ²
Specialty	2,12	2,61	330,58 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	7,37	7,89	1.198,48 m²	1.852,82 m²
Horeca	3,37	3,59		
Overige diensten	5,87	6,34		
Leegstand	1,25	1,30		
Algemeen Totaal	17,87	19,13		

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we globaal een daling vast met 15,84 %. In het centrum van de gemeente Waarschoot noteren we een daling met 31,50 % vast op het vlak van de netto-verkoopsoppervlakte. In de periferie noteren we een daling met 5,61 %.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) noteren we in het centrum van Waarschoot, meer bepaald in de Stationsstraat (46,83 %), Dorp (25,00 %), de Guido Gezellelaan (22,50 %) , Dam (21,05 %), de H. Consciencelaan (16,90 %) en de Schoolstraat (13,33 %).

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

Aanbod supermarkten / superettes te Waarschoot

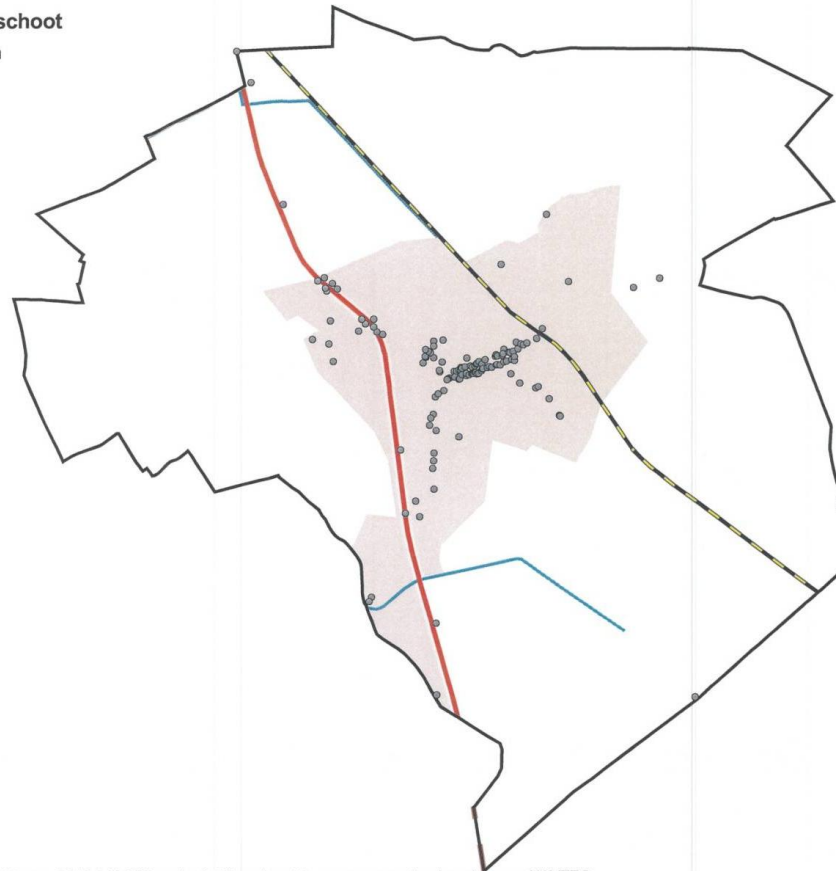
Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Carrefour Market	Stationsstraat 77	Waarschoot	1.100 m ²
Smatch	Jaspaertstede 2	Waarschoot	600 m ²
Totaal supermarkten	1.700 m² (= 212,5 m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		
Spar	Stationsstraat 125	Waarschoot	280 m ²
Totaal superettes	280 m² (= 35,0 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Waarschoot dus 1.700 m² aan oppervlakte supermarkten en 280 m² superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 212,5 m² supermarkt en 35,0 m² superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een stijging van de globale bezettingsgraad vast met 23,87 m², zijnde een stijging met 23,57 m² supermarkt en een lichte stijging met 0,3 m² in het aanbod aan superettes.

De stijging van de globale bezettingsgraad is het gevolg van de uitbreiding van Carrefour Market, gelegen in de Stationsstraat te Waarschoot.

Fusiegemeente Waarschoot
Lokalisatie handelspanden



- Lokalisatie handelspanden
- Gemeente
- Wegennet
 - 1 - Autosnelwegen en autowegen
 - 2 - Wegen voor interregionaal verkeer
 - 3 - Wegen voor regionaal verkeer
- Spoorwegen
- Waterlopen
- Dorpskernen

1:35000



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

2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE WAARSCHOOT

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Waarschoot kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
Waarschoot (koopbinding)	71,7 %	87,6 %	78,2 %
Eeklo	25,7 %	4,7 %	17,1 %
Zomergem	2,7 %	1,6 %	2,2 %
Kaprijke	0,0 %	3,0 %	1,2 %
Andere	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal koopvlucht	28,3 %	9,3 %	20,5 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N.v.t.	0,0 %	3,0 %	1,2 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY

Inwoners van Waarschoot kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
Waarschoot	28,0 %	11,0 %	56,5 %	25,8 %	57,8 %	24,9 %
Eeklo	39,1 %	38,8 %	3,1 %	64,5 %	5,9 %	35,1 %
Gent	15,6 %	21,6 %	7,2 %	3,2 %	5,9 %	16,1 %
Kaprijke	6,2 %	3,1 %	0,0 %	0,0 %	3,0 %	3,8 %
Maldegem	3,1 %	0,9 %	0,0 %	0,0 %	3,0 %	1,8 %
Evergem	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	7,4 %	0,8 %
Aalter	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	5,9 %	0,7 %
Zomergem	1,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,7 %	0,7 %
Brugge	0,0 %	0,0 %	1,8 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
Andere	3,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	4,4 %	1,6 %
Totaal koopvlucht	68,9 %	64,3 %	12,1 %	67,7 %	36,3 %	60,7 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N.v.t.	3,1 %	24,7 %	31,4 %	6,5 %	5,9 %	14,5 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Waarschoot kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
Waarschoot (koopbinding)	47,9 %
Eeklo	25,4 %
Gent	10,7 %
Brugge	1,4 %
Kaprijke	1,3 %
Zomergem	1,1 %
Evergem	0,8 %
Lovendegem	0,8 %
Maldegem	0,5 %
Aalter	0,2 %
Nederland	0,1 %
Andere	1,3 %
Totaal koopvlucht	43,7 %
E-Commerce	0,1 %
Openbare markt	0,0 %
N.v.t.	8,3 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

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

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

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

Deze bedraagt **3.025 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 3.025 I.E. komt **Waarschoot** op de **48° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, een exponent van haar **lokale verzorgingsfunctie** .