



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch

Distributie-planologisch

Sociaal-economisch

Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE WAASMUNSTER

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 AANBODZIJD FUSIEGEMEENTE WAASMUNSTER

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				
Waasmunster	10.150	10.303	101,5	4.128	2,50	322
Hamme	22.721	23.798	104,7	9.746	2,44	595
Zele	20.406	20.579	100,8	8.031	2,56	624
Arr. Dendermonde	186.284	191.527	102,8	79.969	2,40	560
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
Waasmunster	15,7	12,6	24,0	30,4	17,3
Arr. Dendermonde	16,1	11,3	27,3	27,8	17,5
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 Waasmunster	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Waasmunster	10.294	99,9
Niet te lokaliseren	9	0,1
Totaal	10.303	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Waasmunster	€ 18.607	118,8	€ 32.754	119,8
Arr. Dendermonde	€ 16.790	107,2	€ 28.882	105,6
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 Waasmunster werden 167 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 20 convenience-winkels (11,98 %)
- 14 shopping-winkels (8,38 %)
- 32 specialty-winkels (19,16 %)
- 95 diensten (56,89 %)
- 6 leegstaande panden (3,59 %).

De 66 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 10.225 m², verdeeld over :

- 2.205 m² convenience-oppervlakte (21,56 %), énkél overdekt;
- 1.630 m² shopping-oppervlakte (15,94 %), waarvan 200 m² in open lucht;
- 6.390 m² specialty-oppervlakte (62,49 %), waarvan 1.190 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Waasmunster-centrum	Grote Baan – N70	Waasmunster-periferie
Convenience	1.845 m ² (10 panden)	-	360 m ² (10 panden)
Shopping	185 m ² (6 panden)	785 m ² (4 panden)	660 m ² (4 panden)
Specialty	620 m ² (5 panden)	2.230 m ² (12 panden)	3.540 m ² (15 panden)
Totaal	2.650 m² (21 panden)	3.015 m² (16 panden)	4.560 m² (29 panden)

De bezetting van het handelsapparaat te Waasmunster geeft :

Bezetting van het handelsapparaat te Waasmunster

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Waasmunster	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Waasmunster	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	1,89	2,25	208,22 m ²	363,33 m ²
Shopping	1,32	3,03	153,92 m ²	852,77 m ²
Specialty	3,02	2,61	603,40 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	6,23	7,89	965,53 m²	1.852,82 m²
Horeca	3,87	3,59		
Overige diensten	5,10	6,34		
Leegstand	0,57	1,30		
Algemeen Totaal	15,77	19,13		

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we globaal een lichte stijging vast van de netto handelsoppervlakte met 5,7 %. Deze stijging is in belangrijke mate voor rekening van de handel gelegen "in de periferie" waar een toename van de netto handelsoppervlakte wordt genoteerd met 17,7 %. In het centrumgebied van Waasmunster is de stijging beperkt tot 3,2 % en langs de N70 wordt een lichte daling (met 6,7 %) genoteerd.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) in Waasmunster noteren we in het centrum met Kerkplein (50,0 %), Vierschaar (37,5 %), Hoogstraat (16,3 %), Stationsstraat (13,5 %) en de Kerkstraat (11,8 %).

Verder noteren we hogere dichtheden op de Manta-site (zij het naar oppervlakte toe beperkt) en verder de Sombekedries (wijk Sombeke) met 19,0 % en uiteraard ook langs de Grote Baan (N70) met 13,5 %.

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

Aanbod supermarkten / superettes te Waasmunster

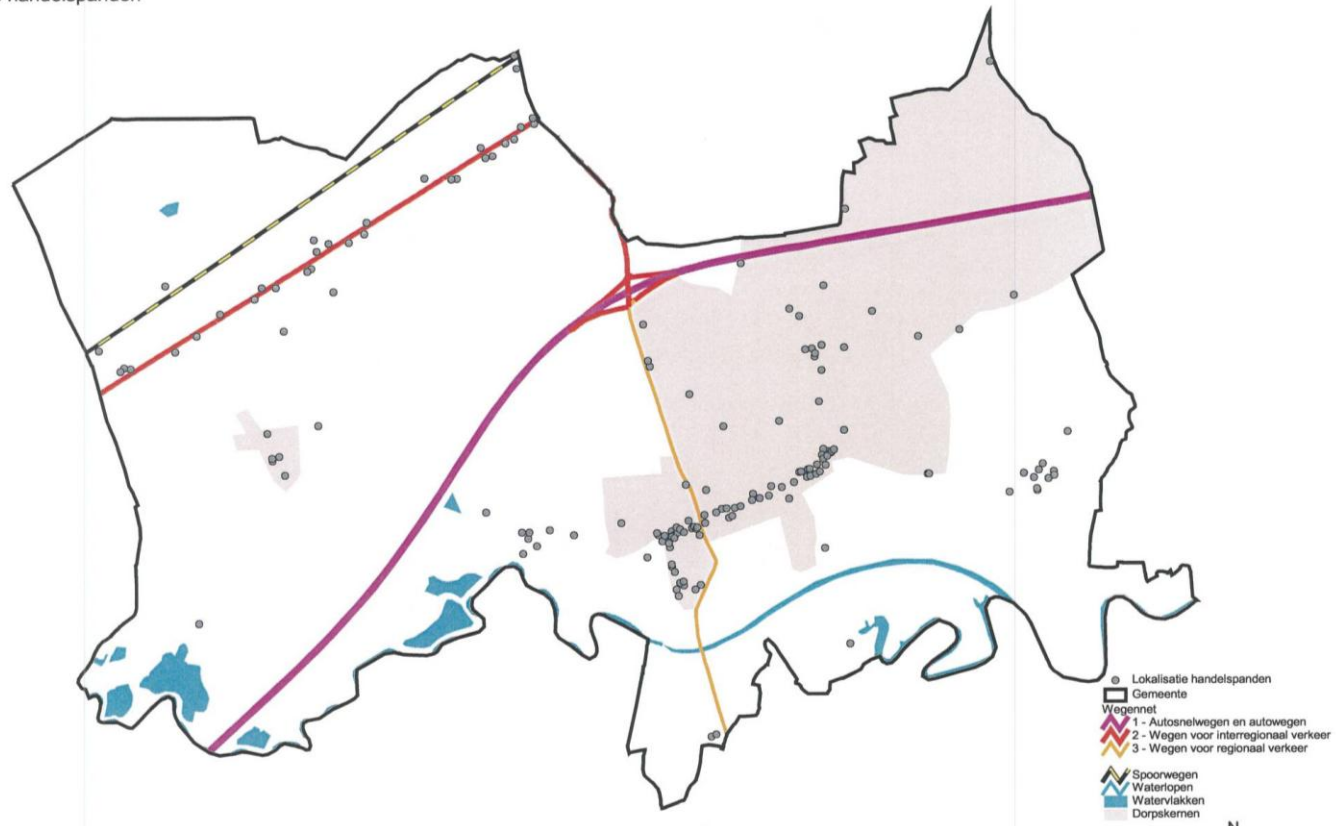
Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Carrefour GB	Hoogstraat 76	Waasmunster	950 m ²
Smatch	Kerkplein 4	Waasmunster	625 m ²
Totaal supermarkten	1.575 m² (= 148,7 m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		
Totaal superettes	0 m² (= 0 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Waasmunster dus 1.575 m² aan oppervlakte supermarkten en geen superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 148,7 m² supermarkt en 0 m² superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een zekere stijging van de globale bezettingsgraad vast met 14,5 m², volledig toe te schrijven aan de bezetting inzake supermarkten in het algemeen en de uitbreiding aan de supermarkt Carrefour GB in het bijzonder.

Fusiegemeente Waasmunster

Lokalisatie handelspanden



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

1:40000



2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE WAASMUNSTER

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Waasmunster kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
Waasmunster (koopbinding)	48,8 %	52,7 %	50,4 %
Hamme	13,6 %	9,1 %	11,7 %
Lokeren	9,9 %	11,2 %	10,4 %
Overige Sint-Niklaas	9,3 %	4,2 %	7,2 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	7,1 %	6,4 %	6,8 %
Temse	4,3 %	2,1 %	3,4 %
Zeel	2,2 %	2,1 %	2,1 %
Gent	2,2 %	0,0 %	1,3 %
Andere	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal koopvlucht	48,4 %	35,2 %	43,0 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	2,8 %	6,4 %	4,2 %
N.v.t.	0,0 %	5,7 %	2,4 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY

Inwoners van Waasmunster kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
Waasmunster (koopbinding)	3,9 %	5,9 %	2,0 %	23,1 %	31,0 %	8,9 %
Overige Sint-Niklaas	18,0 %	22,6 %	6,5 %	6,0 %	12,3 %	18,3 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	29,5 %	5,9 %	36,2 %	27,8 %	2,0 %	16,0 %
Hamme	13,8 %	3,9 %	2,0 %	4,0 %	7,8 %	7,6 %
Lokeren	5,9 %	6,4 %	5,9 %	9,9 %	11,7 %	7,0 %
Gent	2,0 %	11,7 %	2,6 %	0,0 %	0,0 %	6,0 %
Temse	0,0 %	3,9 %	2,0 %	0,0 %	2,0 %	2,0 %
Dendermonde	2,0 %	0,0 %	2,0 %	2,0 %	6,4 %	1,6 %
Zeel	3,9 %	0,0 %	2,0 %	0,0 %	0,0 %	1,4 %
Lochristi	2,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,7 %
Andere	7,9 %	10,3 %	7,9 %	4,0 %	5,9 %	8,5 %
Totaal koopvlucht	84,9 %	64,8 %	67,0 %	53,7 %	48,0 %	69,2 %
E-Commerce	3,9 %	0,0 %	2,0 %	6,0 %	2,0 %	2,0 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N.v.t.	7,3 %	29,3 %	29,1 %	17,3 %	19,0 %	19,9 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Waasmunster kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
Waasmunster (koopbinding)	25,7 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	17,9 %
Overige Sint-Niklaas	11,0 %
Hamme	10,7 %
Lokeren	9,6 %
Temse	2,6 %
Gent	2,3 %
Zeel	1,4 %
Dendermonde	1,3 %
Lochristi	0,2 %
Andere	5,2 %
Totaal koopvlucht	62,4 %
E-Commerce	0,8 %
Openbare markt	2,0 %
N.v.t.	9,1 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

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

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

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

Deze bedraagt **764 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 764 I.E. komt **Waasmunster** op de **62° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, een exponent van haar **lokale verzorgingsfunctie** .