



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE WACHTEBEKE

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 WACHTEBEKE

BEVOLKINGSEVOLUTIE- & DICHTHEID – GEZINNEN

	Aantal inwoners per		% evolutie	Aantal gezinnen per 01/01/2009	Gezinsgrootte per 01/01/2009	Bevolkingsdichtheid (inw/km²)
	1/01/1999	1/01/2009				
Wachtebeke	6.811	7.026	103,2	2.793	2,52	201
Gent	224.074	240.049	107,1	114.843	2,09	1.539
Lochristi	18.852	21.216	112,5	8.135	2,61	354
Moerbeke	5.759	6.004	104,3	2.442	2,46	158
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
Wachtebeke	16,9	10,8	25,9	27,5	18,8
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 Wachtebeke	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Wachtebeke	7.022	99,9
Niet te lokaliseren	4	0,1
Totaal	7.026	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Wachtebeke	€ 16.717	106,7	€ 29.282	107,1
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 Wachtebeke werden 119 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 17 convenience-winkels (14,29 %)
- 11 shopping-winkels (9,24 %)
- 15 specialty-winkels (12,61 %)
- 64 diensten (53,78 %)
- 12 leegstaande panden (10,08 %).

De 43 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 11.794 m², verdeeld over :

- 3.337 m² convenience-oppervlakte (28,29 %), énkél overdekt;
- 5.460 m² shopping-oppervlakte (46,30 %), énkél overdekt;
- 2.997 m² specialty-oppervlakte (25,41 %), énkél overdekt.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Wachtebeke-Centrum	Wachtebeke-Periferie
Convenience	2.477 m ² (13 panden)	860 m ² (4 panden)
Shopping	1.105 m ² (7 panden)	4.355 m ² (4 panden)
Specialty	1.405 m ² (8 panden)	1.592 m ² (7 panden)
Totaal	4.987 m² (28 panden)	6.807 m² (15 panden)

Bezetting van het handelsapparaat te Wachtebeke

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Wachtebeke	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Wachtebeke	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,33	2,25	456,69 m ²	363,33 m ²
Shopping	1,51	3,03	747,23 m ²	852,77 m ²
Specialty	2,05	2,61	410,16 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	5,89	7,89	1.614,07 m²	1.852,82 m²
Horeca	3,42	3,59		
Overige diensten	5,34	6,34		
Leegstand	1,64	1,30		
Algemeen Totaal	16,29	19,13		

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we globaal een sterke stijging vast van de netto handelsoppervlakte met liefst 122,61 % ! Deze stijging is zowel voor rekening van het handelsapparaat binnen het centrum als buiten het centrum van Wachtebeke.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) noteren we in het centrum van Wachtebeke, meer bepaald in Smishoek (66,67 %), Gebroeders Naudtslaan (40,00 %), Dr. Jules Persynplein (36,36 %), Godshuisstraat (28,57 %), Dorp (24,44 %) en Rechtstro (17,24 %).

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

Aanbod supermarkten / superettes te Wachtebeke

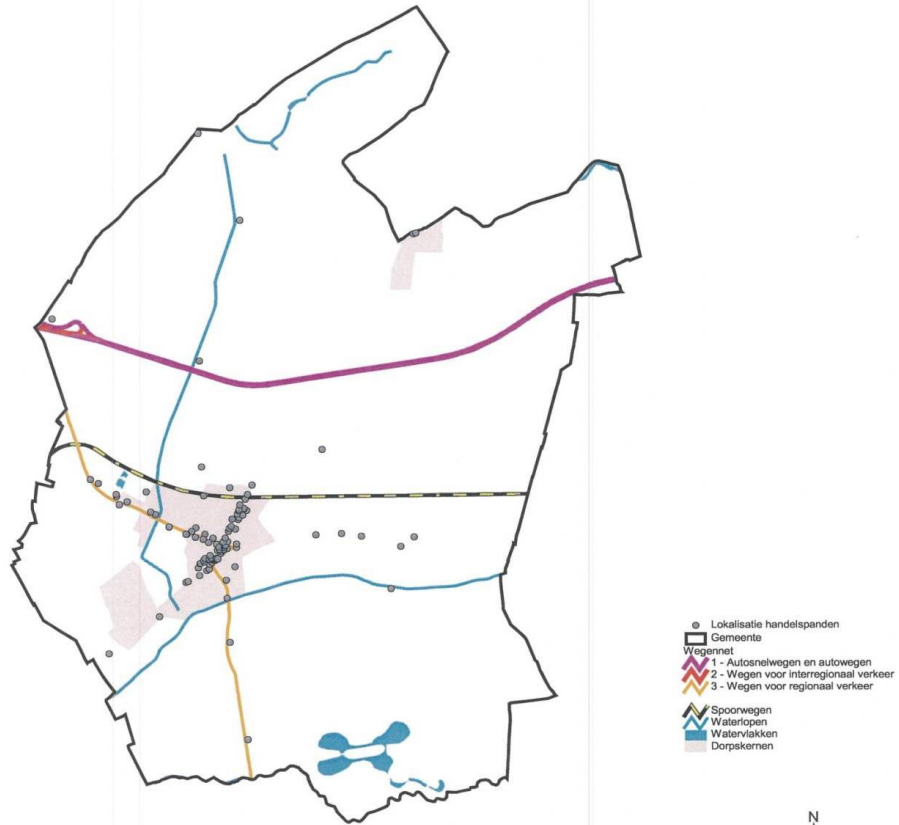
Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Smatch	Melkerijstraat 3	Wachtebeke	650 m ²
Proxy Delhaize	Smishoek 8	Wachtebeke	613 m ²
Aldi	Stationsstraat 96	Wachtebeke	725 m ²
Carrefour Market	Meersstraat 13	Wachtebeke	750 m ²
Totaal supermarkten	2.738 m² (= 374,7 m ² per 1.000 inwoners versus 254,4 m ² gemiddeld in de provincie)		
Totaal superettes	0 m² (= 0 m ² per 1.000 inwoners versus 21,4 m ² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Wachtebeke dus 2.738 m² aan oppervlakte supermarkten en geen superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 374,7 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 opmerkelijke stijging van de globale bezettingsgraad vast met 146,31 m², zijnde een stijging met liefst 190,51 m² supermarkt en het wegvallen van het aanbod aan superettes (- 44,2 m²). Zo is er een vestiging van Proxy Delhaize bijgekomen en is de vestiging van Aldi uitgebreid met 425 m².

De stijging van de globale bezettingsgraad wordt ingegeven vanuit 3 elementen: de uitbreiding van Smatch, de uitbreiding van Aldi en de nieuwe vestiging van Proxy Delhaize.

Fusiegemeente Wachtebeke
Lokalisatie handelspanden



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

1:50000



2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE WACHTEBEKE

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Wachtebeke kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
Wachtebeke (koopbinding)	60,1 %	61,8 %	60,8 %
Zelzate	27,4 %	8,8 %	19,8 %
Gent	8,0 %	7,5 %	7,8 %
Lokeren	0,0 %	8,9 %	3,6 %
Lochristi	3,6 %	2,0 %	2,9 %
Moerbeke	0,0 %	3,4 %	1,4 %
Nederland	0,8 %	0,7 %	0,8 %
Andere	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal koopvlucht	39,9 %	31,3 %	36,4 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	6,9 %	2,8 %
N.v.t.	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY

Inwoners van Wachtebeke kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
Wachtebeke (koopbinding)	46,1 %	14,9 %	0,0 %	20,3 %	69,8 %	31,4 %
Gent	15,4 %	31,8 %	46,1 %	22,8 %	0,0 %	22,7 %
Zelzate	16,2 %	23,3 %	11,3 %	8,1 %	1,8 %	17,1 %
Lochristi	18,1 %	1,9 %	0,0 %	4,1 %	4,6 %	7,8 %
Lokeren	0,0 %	11,2 %	7,5 %	16,2 %	11,0 %	7,5 %
Overige Sint-Niklaas	0,0 %	5,7 %	0,0 %	0,0 %	1,8 %	2,7 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	0,0 %	0,0 %	3,0 %	8,1 %	0,0 %	0,6 %
Evergem	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	4,6 %	0,5 %
Assenede	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	3,7 %	0,4 %
Nederland	0,0 %	0,0 %	3,8 %	4,1 %	0,0 %	0,4 %
Andere	4,3 %	0,0 %	2,0 %	4,1 %	2,7 %	2,1 %
Totaal koopvlucht	53,9 %	73,9 %	73,7 %	67,4 %	30,2 %	61,8 %
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.	0,0 %	11,2 %	26,3 %	12,4 %	0,0 %	6,8 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Wachtebeke kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
Wachtebeke (koopbinding)	39,4 %
Zelzate	20,5 %
Gent	13,9 %
Lochristi	9,9 %
Lokeren	4,7 %
Koopcenter Sint-Niklaas (Waasland Shopping)	2,4 %
Nederland	0,8 %
Moerbeke	0,6 %
Overige Sint-Niklaas	0,5 %
Assenede	0,1 %
Evergem	0,1 %
Andere	1,4 %
Totaal koopvlucht	54,9 %
E-Commerce	0,7 %
Openbare markt	1,2 %
N.v.t.	3,7 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

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

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

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

Deze bedraagt **1.494 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 1.494 I.E. komt **Wachtebeke** op de **55° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, een exponent van haar **lokale verzorgingsfunctie** .