



foto: Jürgen de Witte

Provincie telt bijna 13.000 winkelverkooppunten West-Vlaanderen: 'shoppingmekka' aan de Noordzee

Jens Vannieuwenhuysse • consultant WES
Jan Bart Van In • publicatieverantwoordelijke WES

Met bijna 13.000 winkels, samen goed voor 2,6 miljoen m² winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) is West-Vlaanderen de grootste winkelprovincie in Vlaanderen na Antwerpen. In aantal wvo per 1.000 inwoners is de kustprovincie de absolute nummer 1 in Vlaanderen. Het volume aan wvo is in West-Vlaanderen sinds 2008 met 190.000 m² gegroeid. Maar ook de winkelleegstand neemt proportioneel toe.

1. Bron en methodologie

In deze bijdrage brengen we een reeks indicatieve en relevante cijfergegevens in kaart, die het belang van de detailhandel illustreren binnen het economische weefsel van de provincie West-Vlaanderen.

De cijfergegevens die we in dit artikel verwerken zijn afkomstig van Locatus België, de Belgische tak van het Nederlandse marktonderzoeksbureau Locatus. Het bedrijf verzamelt informatie over alle winkels en consumentgerichte, dienstverlenende bedrijven via een team van veldwerkers. Deze enquêteurs bezoeken jaarlijks alle winkelgebieden in de Benelux en registeren gegevens, zoals (winkel)naam, winkelverkoopvloeroppervlak en branche in een database. Naast gegevens op pandniveau bevat de database ook informatie over winkelgebieden,

verzorgingsgebieden, winkelpassanten en digitale plattegronden. Deze cijfers zijn uiteraard momentgebonden.

Het aantal verkooppunten en het volume aan winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) die we met betrekking tot West-Vlaanderen in kaart brengen, spitst zich toe op detailhandel (kleinhandel) in de strikte zin van het woord. Het betreft dus enkel de actieve winkelpunten (geen leegstaande panden) en geen dienstenbedrijven zoals banken, reisbureaus of interimkantoren en ook geen horecazaken.

De **winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo)** is de overdekte, voor de consument toegankelijke en zichtbare ruimte. Dit is ook de ruimte achter de toonbank en de etalage, maar bijvoorbeeld niet de persoonsruimten, magazijnen en buitenverkoop.

2. Winkelareaal in West-Vlaanderen

West-Vlaanderen telde in **oktober 2011**, **12.991** winkelpanden, samen goed voor **2.607.791 m²** wvo. Daarmee bedraagt de gemiddelde oppervlakte van een winkelruimte in onze provincie 200 m². Alleen de provincie Antwerpen scoort met 14.004 kleinhandelszaken (samen goed voor 3,1 miljoen m²) hoger. Oost-Vlaanderen is met 12.192 verkooppunten (2,61 miljoen m²) goed voor een derde plaats.

Het aantal winkels in het West-Vlaamse straatbeeld is het jongste jaar (na een periode van gestadige aangroei) gestagneerd en zelfs licht afgenomen. Ter vergelijking: op het hoogtepunt in januari 2009 telde Locatus 13.352 verkooppunten, dat waren er **361** meer dan in oktober 2011. De globaal toegenomen leegstand (zie verder) als gevolg van de

financiële crisis van 2009 is hiervoor een plausibele verklaring.

Kaart 1 toont het aantal winkelverkoop-punten per 1.000 inwoners per provincie. Hieruit blijkt dat West-Vlaanderen met een score van **11,2** Antwerpen (8,0) en ook de andere Vlaamse provincies ruim overtroeft. Deze parameter is dan ook meer relevant dan de hierboven geciteerde absolute cijfers.

We ontleden de aanwezigheid van de West-Vlaamse detailhandel verder op gemeentelijk niveau en dat levert grote verschillen op.

Kaart 2 geeft het aantal verkooppunten in de detailhandel voor de 64 West-Vlaamse gemeenten. Zo positioneert **Brugge** zich met **1.445 winkelverkoop-punten** samen goed voor 321.579 m² wvo (cijfers oktober 2011) als de winkelhoofdstad van West-Vlaanderen. De andere drie centrum-steden Kortrijk (1.000 winkelpanden), Oostende (940) en Roeselare (737) volgen. Knokke-Heist sluit met 831 handelszaken de top 5 af en wordt gevolgd door Ieper (441 winkels).

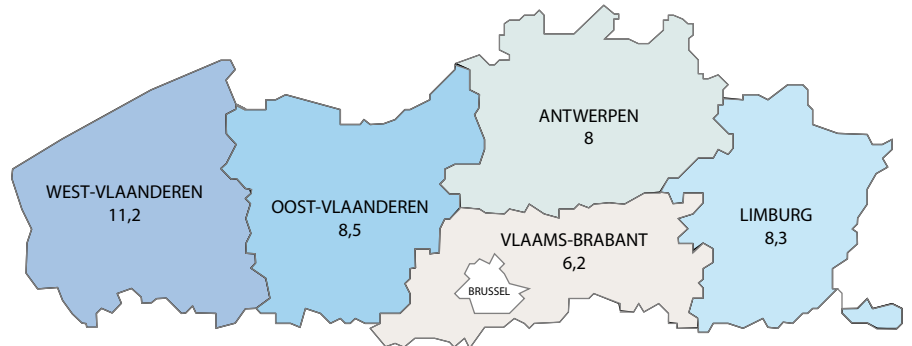
Als we diezelfde top 5 afwegen volgens het criterium **wvo**, dan staat Brugge (321.579m²) op de eerste plaats. Roeselare springt met 189.797 m² over Oostende (183.911 m²). Anders gezegd: Roeselare telt minder, maar wel gemiddeld grotere winkels dan badstad Oostende. Ook Kortrijk (174.709 m²) en Knokke-Heist (104.135 m²) tellen een groot aantal m² wvo..

Kaart 3 toont de verhouding van het totaal **aantal winkelverkoop-punten per 1.000 inwoners** voor de gemeenten van West-Vlaanderen.

Daaruit blijkt dat de grootste **'winkel-concentratie'** zich niet situeert in de vier centrumsteden maar wel in de kustgemeenten **Knokke-Heist** (24,6), De Panne (21,3), Nieuwpoort (20,8), Blankenberge (18,1) en Middelkerke (15,4). Stad aan Zee Oostende volgt op een achtste plaats en centrumstad Kortrijk komt hier pas op de 9^e plaats. Brugge staat met 12,4 winkels

Kaart 1

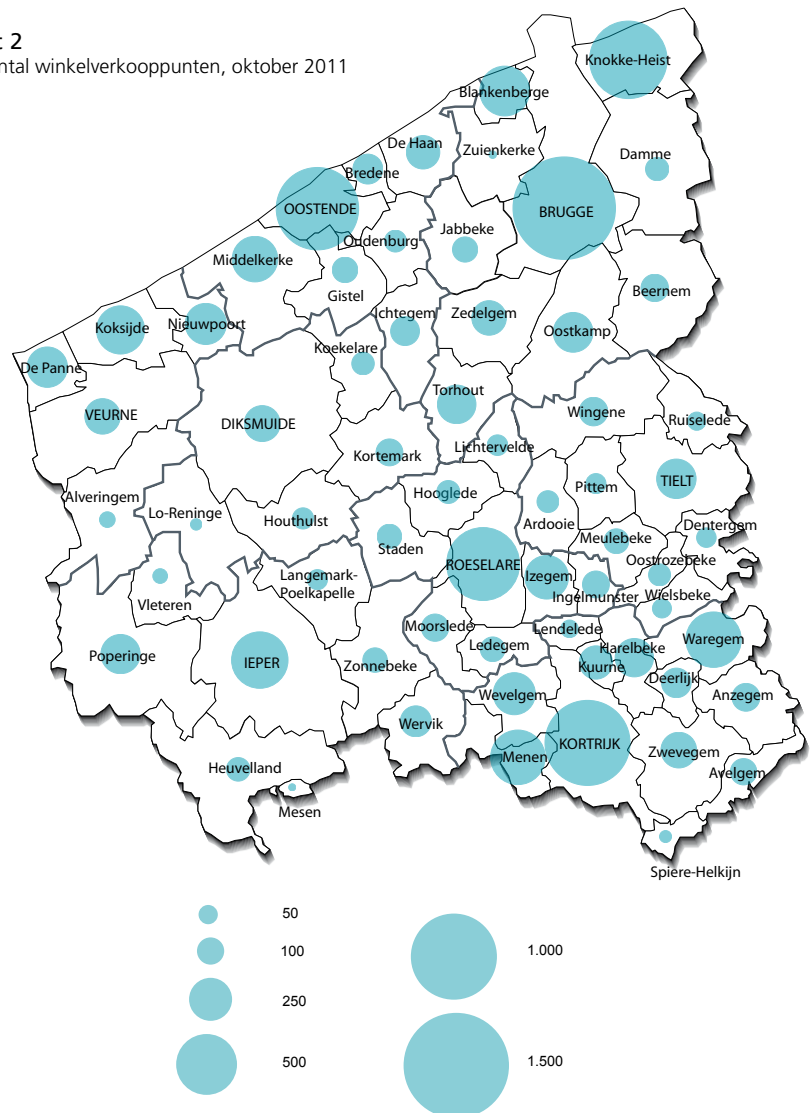
Het aantal winkelverkoop-punten per 1.000 inwoners per provincie, oktober 2011



BRON: Locatus, verwerking WES

Kaart 2

Het aantal winkelverkoop-punten, oktober 2011



BRON: Locatus, verwerking WES

per 1.000 inwoners op de 14^e plaats. De score voor gans West-Vlaanderen is 12,7 winkels per 1.000 inwoners.

Kaart 4 met het aantal m² wvo per 1.000 inwoners toont dan weer een gans ander beeld. Gemeten met deze parameter zijn het noch Brugge noch Knokke-Heist die met de eer gaan lopen, maar wel (met een ruime voorsprong) de zuid-West-Vlaamse gemeente **Deerlijk** (55.921 m² wvo). Die beschikt over bijna 5.000 m² winkeloppervlakte per duizend inwoners. Daarop volgen Kuurne (3.839 m²), Veurne (3.822 m²), Spiere-Helkijn (3.458 m²) en dan Roeselare en Knokke-Heist. Brugge vinden we in deze categorie pas op de 13^e plaats met 2.755 m² winkelruimte per 1.000 inwoners. Dat is evenwel nog altijd een stuk hoger dan het West-Vlaamse gemiddelde dat 2.249 m² per 1.000 inwoners bedraagt.

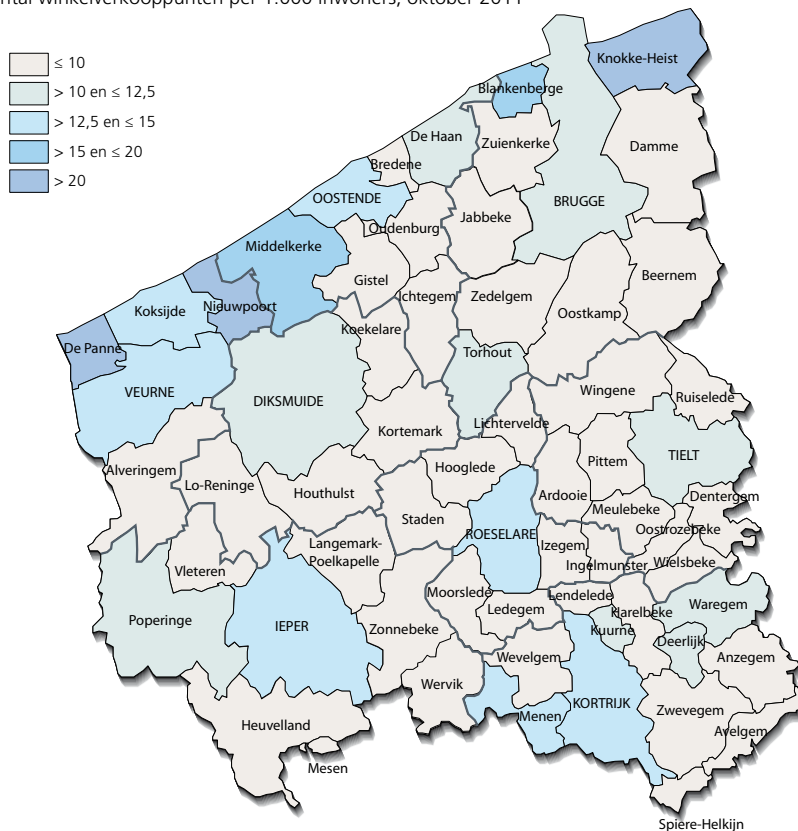
3. Evolutie grote winkelpanden

De opening van een nieuwe winkel (of de uitbreiding van een bestaande winkel) met een nettoverkoopoppervlakte (nvo) van **400 m² of meer** is onderworpen aan een socio-economische vergunning (Ikea-Wet). Die vergunning wordt afgeleverd door het betreffende gemeentebestuur. Voor winkels van meer dan 1.000 m² is bovendien een advies van het Nationaal Sociaal-Economisch Comité voor de Distributie (**NSECD**) vereist.

Grafiek 1 toont de evolutie van het aantal m² vergunde verkoopoppervlakte groter dan 400 m² in West-Vlaanderen in de periode 2005-2010. Samengeteld gaat het over **402.405 m²** nieuwe grote winkelruimte over zes jaar. Dat levert een gemiddelde aangroei van **67.067 m²** winkeloppervlakte per jaar. Hiermee scoort onze provincie het op één na meeste vergunde winkelareaal in Vlaanderen, na Oost-Vlaanderen. Onze provincie kende in 2006 een explosieve toename (+ 121.390 m²) van het aantal nieuwe grote winkelruimtes. In dat jaar werden onder meer vergunningen verleend aan winkelprojecten zoals B-park Blauwe Toren in Brugge, Winkelcentrum K in Kortrijk en het Feest- en Kulturpaleis in Oostende. In 2007 en 2008 temperde het volume aan bijkomende vergunde

Kaart 3

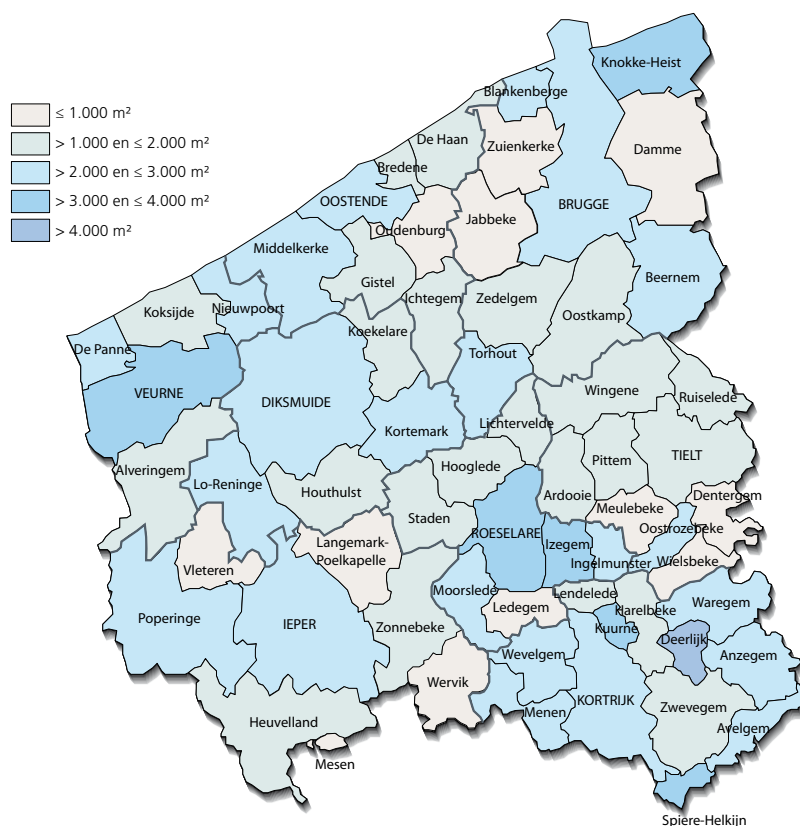
Het aantal winkelverkooppunten per 1.000 inwoners, oktober 2011



BRON: Locatus, verwerking WES

Kaart 4

Het aantal m² wvo per 1.000 inwoners, oktober 2011



BRON: Locatus, verwerking WES

winkel-oppervlakte, maar in 2009 was er terug een opvering van het aantal m² shoppingareaal. In 2010 lag het aangroei-volume met 40.000 m² op het laagste peil sinds 2006.

4. Winkelleegstand bereikt hoogtepunt

De evolutie van het aantal leegstaande winkels is voor ieder lokaal en regionaal bestuur een belangrijke parameter in de denkoefening rond winkelinfrastructuur en de evolutie van de kleinhandel. **Locatus** catalogeert een winkelpand als leegstaand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat het (leegstaande) pand ter beschikking blijft als verkooppunt in de detailhandel, horeca of consument gerichte dienstverlening.

in **oktober 2011** stonden in West-Vlaanderen, volgens de telling van Locatus, **2.098** handelspanden leeg. Dat zijn er 11 meer dan in januari 2011 en dat is meteen het hoogste cijfer sinds de eerste registratie van Locatus in april 2008, toen er in onze provincie slechts 1.614 panden als leegstaand werden gequoteerd. Er is dus een toename met 484 verlaten panden op 3,5 jaar.

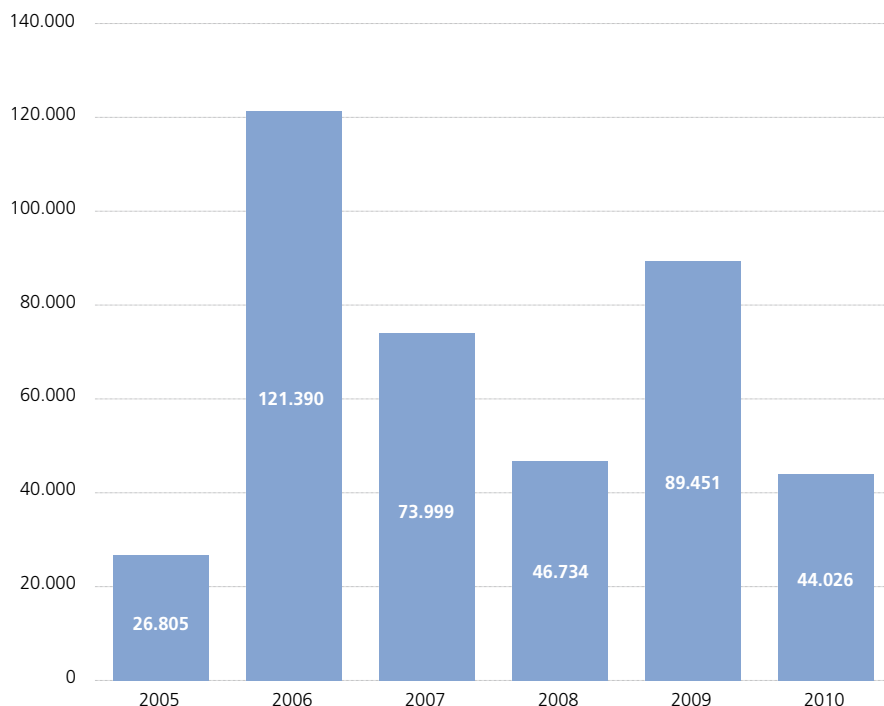
Een meer significante parameter voor het in kaart brengen van leegstand is het meten van het **aantal leegstaande winkelpanden in verhouding tot het totale aantal aanwezige handelspanden** in de detailhandel, horeca, diensten, ontspanning en cultuur. Deze maatstaf noemen we de **procentuele leegstand**. Voor gans West-Vlaanderen bedroeg de procentuele leegstand in oktober 2011 7,3%.

Grafiek 2 toont de evolutie van de procentuele leegstand van handelspanden in de vijf Vlaamse provincies tussen april 2008 en de laatste enquête van Locatus in oktober 2011. Die leegstand is in die periode in alle provincies toegenomen en in West-Vlaanderen gaat het over een verhoging van 5,7 naar 7,3 %.

In **kaart 5** meten we de procentuele leegstand bij de West-Vlaamse steden en gemeenten. Hieruit blijkt dat het fenomeen

Grafiek 1

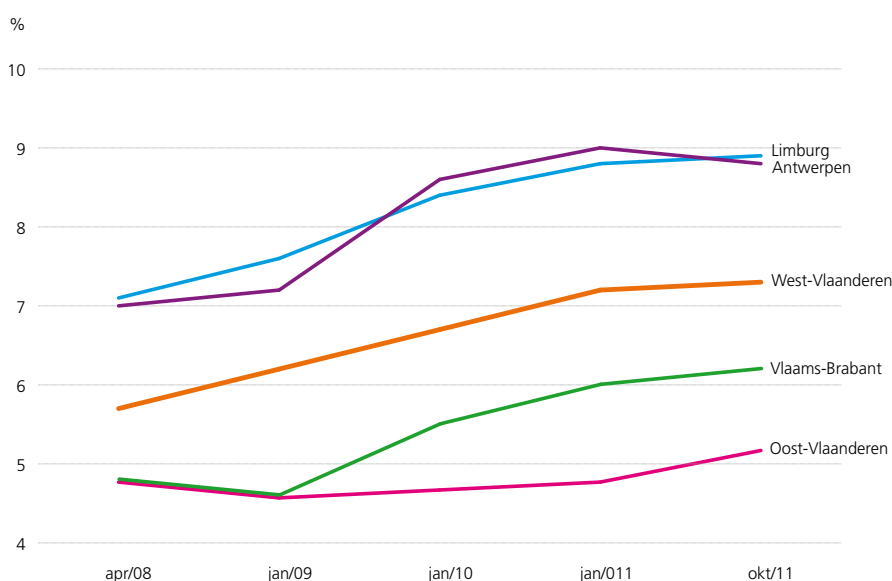
Evolutie van de vergunde verkoopsoppervlakte (meer dan 400 m²) in West-Vlaanderen, 2005-2010



BRON: jaarverslag NSECD

Grafiek 2

Procentuele winkelleegstand in de Vlaamse provincies

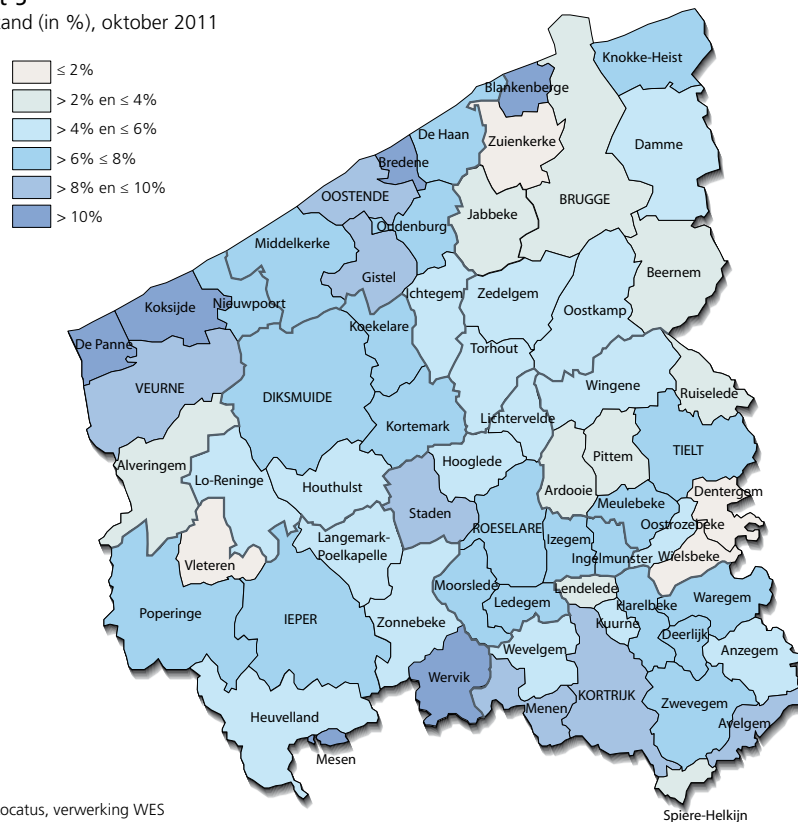


BRON: Locatus, verwerking WES

meen leegstand zich procentueel (met een score hoger dan 10%) vooral manifesteert in een aantal kustgemeenten zoals De Panne, Koksijde, Bredene en Blankenberge alsook in de grensgemeenten Mesen en Wervik. Een gezond frictieleegstandspercentage bedraagt 5 tot 7%. Brugge noteerde in oktober slechts 3,8% leegstand en dat is een gunstige evolutie in vergelijking met april 2008 (de periode van de eerste registratie door Locatus) toen de leegstand nog 4,9% bedroeg. Oostende scoort 8,7% (9,3% in 2008), voor Kortrijk gaat het over 9,3% (was 9%) en Roeselare tekent voor 7,2%, dat is een positieve evolutie in vergelijking met de lente van 2008 (8,3%). ■

U kunt de integrale versie van het artikel lezen op tablet en downloaden via: www.westvlaanderenwerkt.be

Kaart 5
Leegstand (in %), oktober 2011



BRON: Locatus, verwerking WES

Spiere-Helkijn



Op zoek naar een **nieuwe invulling** voor uw *strategische* locaties?

Contacteer WES!

Pascal Steeland
senior consultant
050 36 71 47
pascal.steeland@wes.be

- ▶ regionale economie
- ▶ lokale economie
- ▶ centrumbeheer
- ▶ detailhandel
- ▶ toerisme en leisure
- ▶ citymarketing



Klare Kijk
door Onderzoek
en Advies