

Wognum: nieuw-vestiging Discounter

Het centrum van Wognum functioneert goed. Er zijn plannen voor uitbreiding van de Deen-supermarkt en er is belangstelling vanuit discounters voor realisatie van een tweede supermarkt.

De gemeente Medemblik wenst inzicht in de marktmogelijkheden van een discounter naast de Deen-supermarkt in Wognum.

Bij de analyses is uitgegaan van een uitbreiding van de Deen met ca 250 m² bvo en realisatie van een discounter (Aldi/Lidl) van 1.250 m² bvo.

Voor de beantwoording van deze vraag is van belang wat de haalbare omzet is van een discounter in Wognum. Hiertoe is een marktanalyse uitgevoerd en een korte DPO-analyse.

a DPO analyse

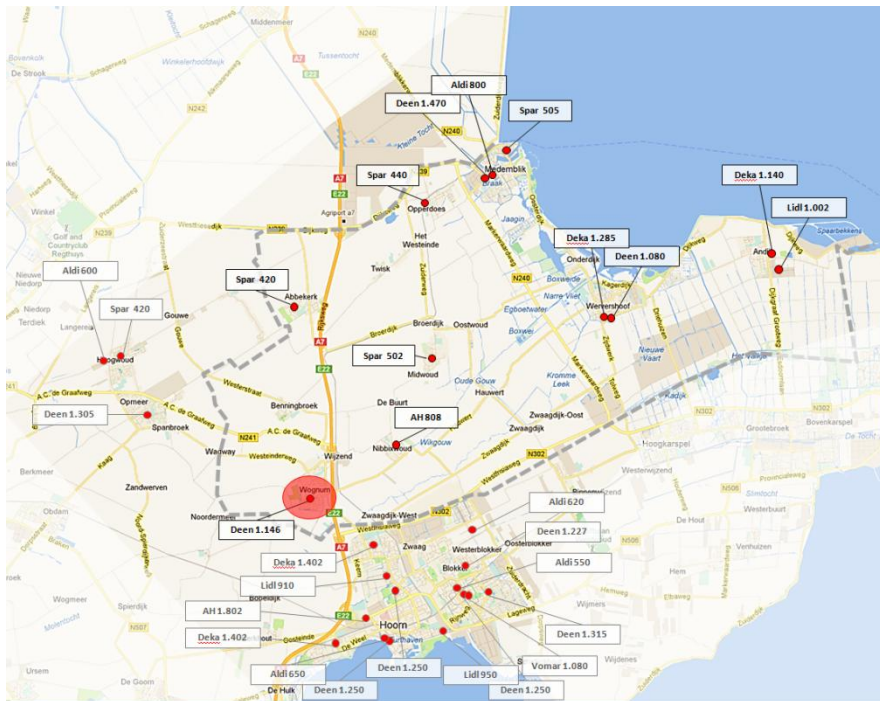
Uit onderstaande DPO-analyse blijkt dat er op dit moment ruimte is voor uitbreiding van de Deen. Wanneer een discounter wordt toegevoegd stijgt de binding en toevloeiing waardoor er ook ruimte ontstaat voor toevoeging van een discounter.

gehanteerde uitgangspunten	huidig	2015	2020
Inwonertal	5.380	5.400	5.400
afstand tot grotere kern	5	5	5
Groei bevolking	-	20	-
Koopkrachtbinding	75%	87%	87%
Koopkrachttoevloeiing	52%	61%	61%
Bestedingen	€ 2.281	€ 2.281	€ 2.281
Normatieve vloerproductiviteit	€ 8.657	€ 8.657	€ 8.657
Wognum	huidig	2015	2020
Inwoners kern Wognum	5.380	5.400	5.400
Bestedingen dagelijkse goederen	€ 2.281	€ 2.281	€ 2.281
Bestedingspotentieel	€ 12.300.000	€ 12.300.000	€ 12.300.000
Koopkrachtbinding %	75%	87%	87%
Gebonden bestedingen €	€ 9.200.000	€ 10.700.000	€ 10.700.000
Koopkrachttoevloeiing %	52%	61%	61%
Koopkrachttoevloeiing €	€ 10.000.000	€ 16.600.000	€ 16.600.000
Omzet dagelijks in kern totaal	€ 19.200.000	€ 27.300.000	€ 27.300.000
Huidig winkelaanbod dagelijks	1.580	2.930	2.930
Berekende vloerproductiviteit	€ 12.152	€ 9.317	€ 9.317
Gemiddelde vloerproductiviteit in de sector	€ 8.657	€ 8.657	€ 8.657
Gemiddelde omzet	€ 13.700.000	€ 25.400.000	€ 25.400.000
Huidige omzet t.o.v. gemiddelde	40%	8%	8%
Kwalitatieve omschrijving	ruimte voor uitbreiding	enige uitbreidingsruimte	enige uitbreidingsruimte
Uitbreidingsruimte €	€ 5.500.000	€ 1.900.000	€ 1.900.000
Uitbreidingsruimte m²	600	200	200

b Marktanalyse

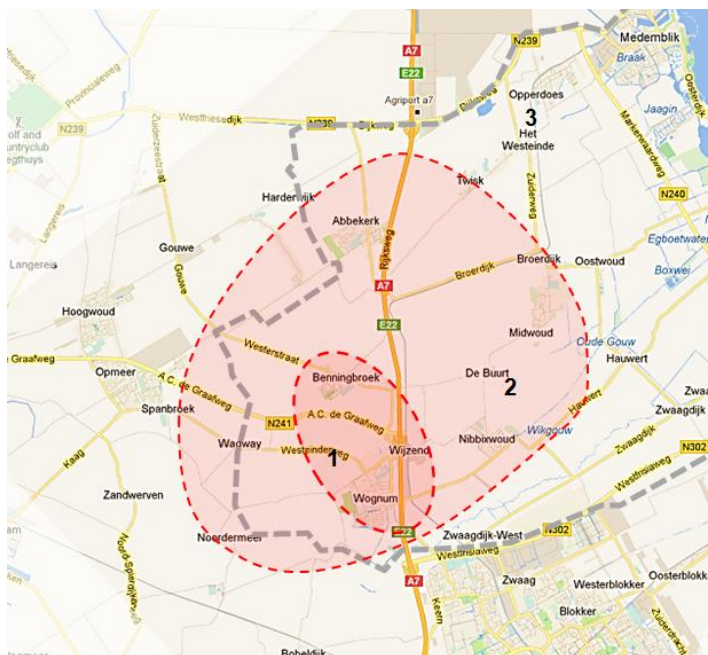
Een Discounter in Wognum heeft een functie voor het landelijke gebied rond Wognum en boven Hoorn. Omdat er in Wognum reeds een goed functionerende Deen is gevestigd en er in het centrum van Wognum sprake is van een relatief goed winkelaanbod met aanvullende speciaalzaken is dit een logische locatie. In het landelijk gebied boven Hoorn, een gebied met meer 30.000 inwoners ontbreekt een discounter. Er is een Aldi in Zwaagdijk, maar normaal zijn er in een gebied met dit inwonertal 2 discounters.

Figuur 1: Aanbod supermarkten omgeving Wognum



In figuur 2 is een indeling gemaakt van het marktgebied. Het primaire marktgebied voor een discounter telt 7.000 inwoners (bestedingspotentieel supermarkten € 243.000), het secundaire landelijke gebied ruim 6.600 (bestedingspotentieel supermarkten € 219.000) en het gebied daaromheen waar momenteel geen discounter is gevestigd telt ca. 16.000 inwoners (bestedingspotentieel supermarkten € 572.000).

Figuur 2: indeling marktgebied voor Discounter Wognum



Tabel 1 indeling en bestedingspotentieel marktgebieden

totaal marktgebied				supermarkt	dagelijks
kern/wijk/naam	gemeente	inwoners	correctie	Bestedings-potentieel	Bestedings-potentieel
primair marktgebied	-	7.000	0,5%	€ 243.000	€ 307.000
secundair marktgebied	-	6.615	-4,4%	€ 219.000	€ 276.000
tertiar marktgebied	-	16.755	-0,9%	€ 572.000	€ 725.000
Totaal regulier marktgebied		30.370	-1,34%	€ 1.034.000	€ 1.308.000

Wij hebben op basis van 2 invalshoeken een berekening gemaakt van de potentiële omzet van een discounter:

- vanuit een model waarbij het marktaandeel van deze discounter in de supermarktomzet van de verschillende delen van het marktgebied is bepaald;
- vanuit een marktmodel waarbij de omzet in Wognum is bepaald met en zonder toevoeging van een discounter en waarbij op basis van de marktverhoudingen binnen Wognum de omzet van de discounter is bepaald.

Vanuit beiden invalshoeken komen wij tot een prognose voor de omzet van een discounter in Wognum van tussen de € 160.000 en €170.000 per week.

Tabel 2 inschatting marktaandeel en omzet discounter centrum-Wognum

totaal marktgebied				supermarkt	dagelijks	niet-dagelijks	supermarkt	dagelijks	supermarkt	dagelijks
kern/wijk/naam	gemeente	inwoners	correctie	Bestedings-potentieel	Bestedings-potentieel	bestedings-potentieel	Marktaandeel	Marktaandeel	omzet (excl. BTW)	omzet (excl. BTW)
primair marktgebied	-	7.000	0,5%	€ 243.000	€ 307.000	€ 346.000	26%	26%	€ 63.550	€ 80.300
secundair marktgebied	-	6.615	-4,4%	€ 219.000	€ 276.000	€ 311.000	17%	17%	€ 37.000	€ 46.600
tertiar marktgebied	-	16.755	-0,9%	€ 572.000	€ 725.000	€ 808.000	7%	7%	€ 42.550	€ 53.900
Totaal regulier marktgebied		30.370	-1,34%	€ 1.034.000	€ 1.308.000	€ 1.465.000	13,8%	13,8%	€ 143.100	€ 180.800
