



# Klankbordgroep – 10 sept 2024

waAI - winkelgebieden afbakenen met AI

# Klankbordgroep - agenda

1 – Kennismaking met het project waAI

2 – Resultaten bevraging “Parameters voor winkelgebieden”

*Welke parameters nemen we mee in scope van het project waAI?*

3 – Nieuwe set parameters

*Hoeveel % van de parameters kan je in beeld brengen?*

*Waar toe leidt het, wat ga je er mee doen?*

4 – Prioritering

*Nice to know*

*Need to know*

*Need to know now*

# Het project

waAI - winkelgebieden afbakenen met AI





NOCCPS

MARKETS

**Dit project kwam tot stand met de steun van:**

**het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling - EFRO (€ 134.000)  
de Vlaamse overheid - VLAIO (€ 67.000)**



**en**

**de provincie Antwerpen (€ 134.000)**





# Projectteam waAI



**Barbara Temmerman**  
Projectcoördinator



**Kristof Schroons**  
Detailhandelscoach



**Senne Van Hoof**  
Head of retail

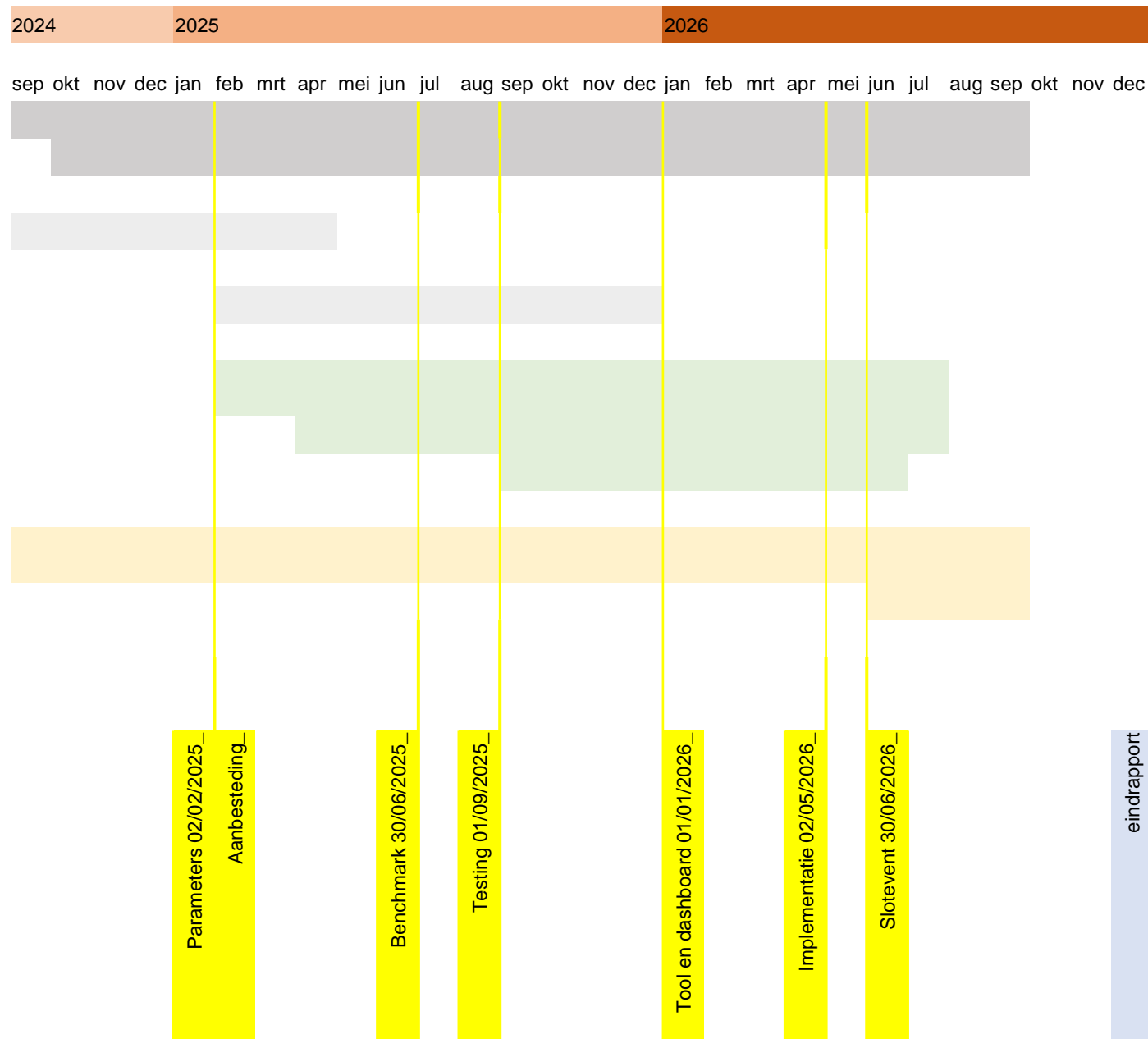


# Doelstellingen

- 1 - Ontwikkelen van een digitale methodiek met **parameters** om een **winkelgebied** op eenvormige wijze te **definiëren**.
- 2 - Opmaak van een **benchmark** waarbij **elk winkelgebied in Vlaanderen** een index, samengesteld uit de ontwikkelde parameters, krijgt zodat lokale besturen eenvoudig evoluties kunnen monitoren en vergelijken in een toegankelijk dashboard. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van **bestaande dashboards** zodat er geen nieuw hoeft ontwikkeld te worden.
- 3 – **Lokale besturen en ondernemers ondersteunen** door de verworven inzichten en cijfers met hen te delen om tot een verbeterd **ondernemersklimaat** te komen.
- 4 - Ontwikkeling van een nieuwe **digitale tool** waarbij geschoven kan worden met **grenzen** van een **winkelgebied**.

# waAI timeline

1 WP 1 Projectcoördinatie	1 Algemene coördinatie 2 Detailhandelscoach
2 WP2 Dataverrijking	Dataverrijking
3 WP3 AI	AI-expert
2 WP 2 Instrumenten	1 Dashboard 2 Tool 3 Implementatie
3 WP 3 Communicatie	1 Communicatie 2 Slotevent





# 1. Parameters uitbreiden 01/09/2024 – 31/03/2025

**Bestaande parameters** per winkelgebied (uit Locatus)

- aantallen en verhoudingen in handelspanden, winkels, diensten, horeca, leegstand, branchemix, wvo,...

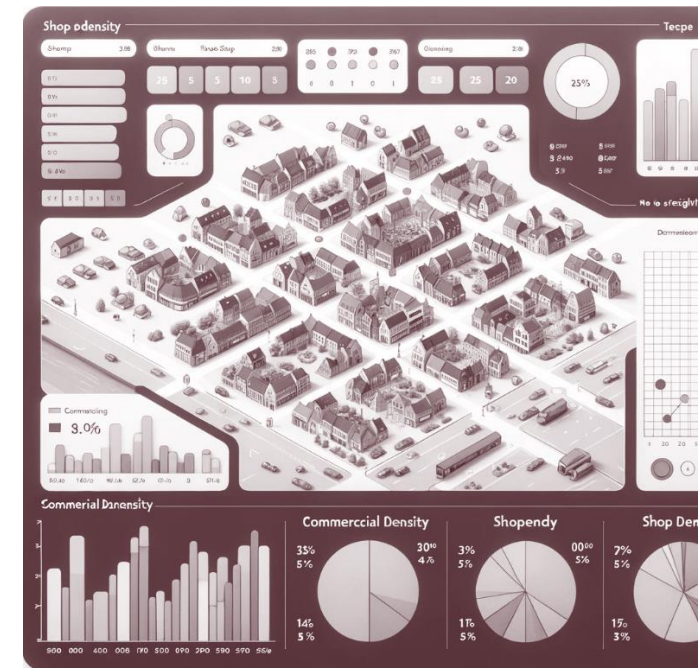
**Automatiseren** verhoudingen

- winkeldichtheid + commerciële dichtheid

**Inventariseren** **bijkomende parameters**

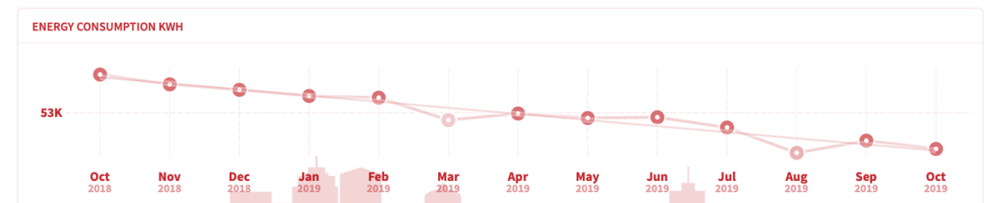
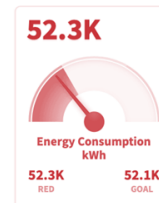
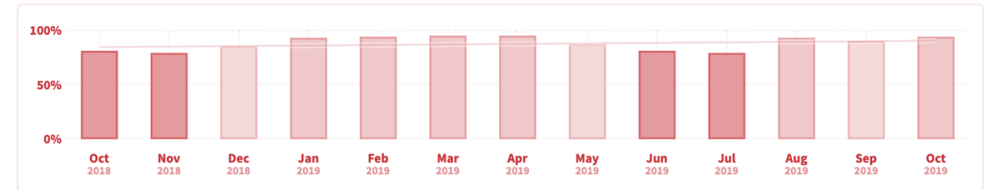
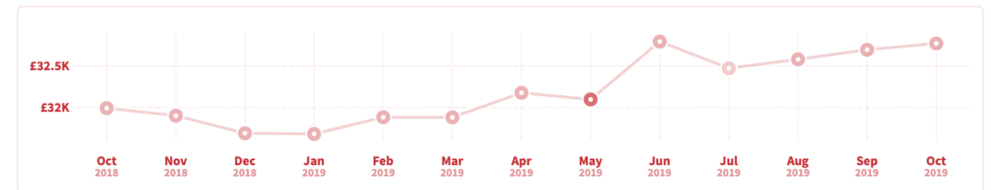
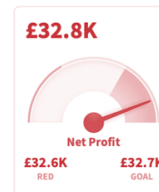
- zichtlijn consument = gevelbreedtes
- uitstraling winkelpanden (score 1-5)
- prijssegment handelaar (score 1-5)
- kruisbezoeken winkels
- niveaus huurprijzen handelspanden
- data uit EFRO-project GODO (kadaster, bouwjaar, opcentiemen,...)
- ... ?

**Aanbesteding dataleverancier**  
**Klankbordgroepen**



## 2. Benchmark 02/02/2025 – 30/06/2026

- Nieuwe set parameters per winkelgebied
- Benchmark over heel Vlaanderen
- Historiek
- Ontsluiten via bestaand platform/dashboard
  - Provincies in Cijfers (PinC) ?
  - Smart Retail Dashboard (SMR) ?
  - Spotto (bizLocator) ?
  - Locus Focus ?
  - ... ?



# 3. Tool ontwerpen

01/04/2025 – 30/06/2026

Dynamische afbakening winkelgebieden

Aanbesteding platform bouwer  
Aanbesteding AI-expertise

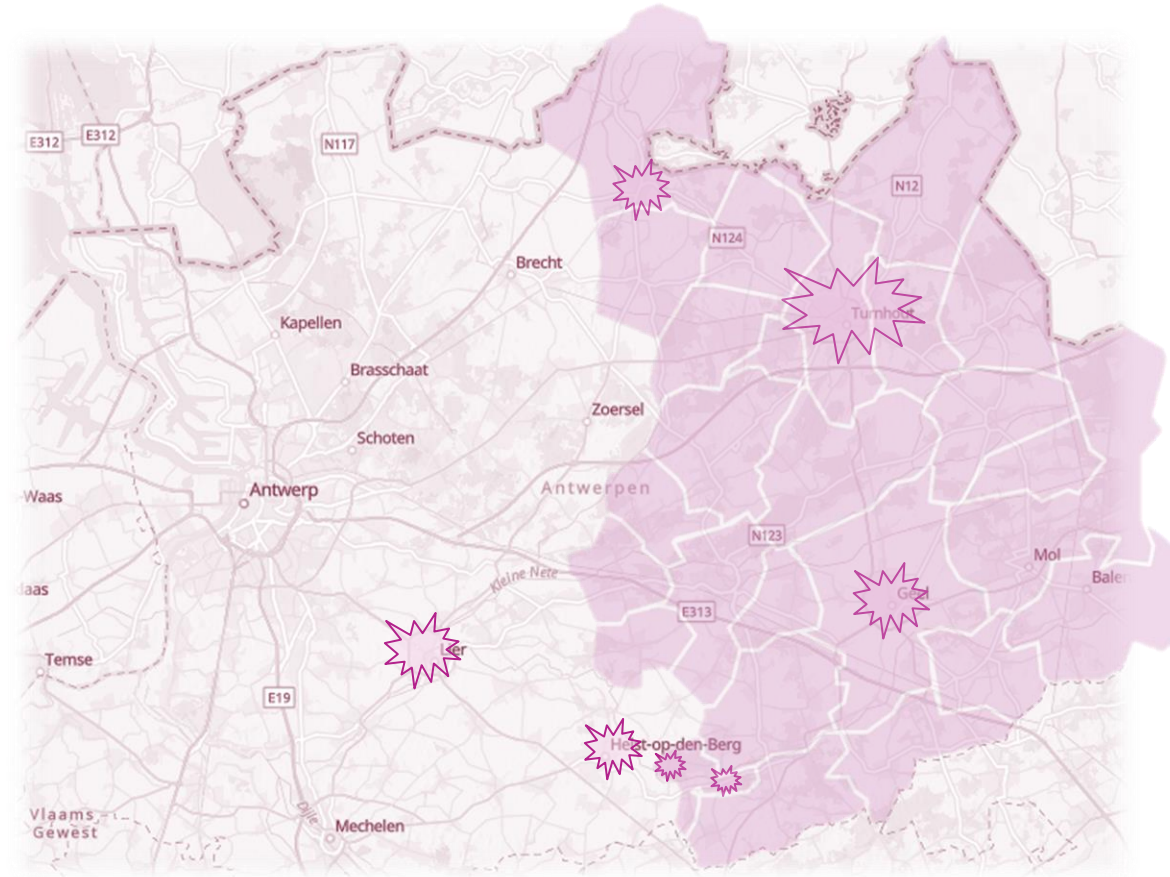
- **Segmentatie** binnen winkelgebieden
  - Fysieke grenzen of obstakels? (zijstraten, pleinen, spoorweg,...)
- GIS applicatie: spelen met **contouren**  
= parameters winkelgebieden veranderen
- Integratie **voorspellend karakter**  
= AI model
  - Retail Risk Index (Locatus)
  - AI studie starters, stoppers
  - ...?
- Automatisch **export** shapefiles
  - Provincies, Vlaio, Locatus,...



# 4. Testen en implementatie

01/09/2025 – 30/06/2026

- Detailhandelscoach Kristof Schroons
- Testgemeenten Kempen
  - Hulshout 10K inw - 155 panden - 16K m<sup>2</sup>
  - Herselt 15K inw - 211 panden - 21K m<sup>2</sup>
  - Hoogstraten 22K inw - 366 panden - 41K m<sup>2</sup>
  - Heist-o-d-Berg 44K inw - 746 panden - 86K m<sup>2</sup>
  - Geel 42K inw - 767 panden - 106K m<sup>2</sup>
  - Lier 38K inw - 803 panden - 133K m<sup>2</sup>
  - Turnhout 47K inw - 1.029 panden - 190K m<sup>2</sup>



Gesprekken implementatie en testing



# 5. Disseminatie slotevent

01/06/2026 – 31/08/2026

- Slotevent



# Resultaten bevraging

**N = 35**

waAI - winkelgebieden afbakenen met AI

# Resultaten – winkelpand niveau



- openingsuren (middagsluiting, avondopening, weekendregeling, zondagen,...)
- acties in de winkels
- contactgegevens
- bedrijfsgegevens, ondernemingsnummer (-> link andere databases)
- aantal werknemers / VTE
- webwinkel / online aanwezigheid
- eigendomsgegevens
- laadinfrastructuur
- circulaire energie
- aantal parkeerplaatsen (winkel), fietstalling,...
- omzetcijfer
- betalingsgegevens
- aantal bezoekers / klanten
- klantenprofiel, herkomst
- mobiliteitsbewegingen + conversie naar klanten in winkelgebied
- transportmodi klanten, modal split
- Locatus Online vs Google Street view ?

**Buiten de scope van waAI.**

Op zoek naar ruimtelijk meetbare parameters.

Deze parameters worden al meegenomen in andere projecten of in de reguliere werkingsgesprekken met leveranciers.

# Resultaten – winkelpand niveau

- uitstraling handelspand (cfr. Nutriscore) / netheid / staat van het pand i.f.v. leegstand
- afmetingen pand/gevel: gevelbreedte, hoogte winkelpui
- aantal bouwlagen + functies
- huurprijs/waardebepaling/verkoopprijs
- Retail Risk Index (RRI)
  
- verfijning branches, mengfuncties, categorieën IHB
- historiek van een pand, hoelang is de winkel er gevestigd, vorige invullingen,...
- verbouwing tov vorige inventarisatie?
- leegstand: functie of bestemming van het pand
  
- terras aanwezig? gesloten (overdekt) of open (zonder constructie)
- uitstalling van producten aanwezig op straat/voetpad?

toevoegen?

reguliere werking Locatus?

seizoensgebonden?



# Resultaten - winkelgebied niveau



- bezoekers
  - verkeerstellingen
  - passantentellingen/bezoekerstellingen/bezoekersstromen
  - oorsprong, profiel, bestedingen
  - verplaatsing
  - bezetting parkeerplaatsen/fietsenstalling

**Buiten de scope van waAI.**

Op zoek naar ruimtelijk meetbare parameters.

Deze parameters worden al meegenomen in andere projecten  
of in de reguliere werkingsgesprekken met leveranciers.

- type winkel die ontbreekt

**maatwerk?**

# Resultaten - winkelgebied niveau

- kwaliteit
  - uitstraling
  - sfeer
  - beeldkwaliteit
  - groen
  - rustpunten
  - speelelementen
  - parkeerplaatsen/fietsenstallingen
- aantrekking
  - nabijheid andere parkings
  - belevingsactoren
  - publieke functies
  - mobiscore,  
toegankelijkheid voor alle transportmodi,  
bereikbaarheid
  - knooppuntwaarde
- verweving
  - andere functies
  - verwevingsgraad

toevoegen?

# Afgeleide parameters – winkelgebied niveau

- omvang winkelgebied
  - in m<sup>2</sup>
  - loopafstand t.o.v. centraal punt
  - aantal inwoners
  - consumentenbereik, verzorgingsgebied
- andere
  - winkeldichtheid
  - commerciële dichtheid
  - woondichtheid (t.o.v. aantal panden in de plint)
  - winkeldichtheid in m<sup>2</sup> (aantal winkels, WVO)
  - huurprijs niveau
- evoluties: groei/krimp winkelgebied

toevoegen?

# Nieuwe set parameters

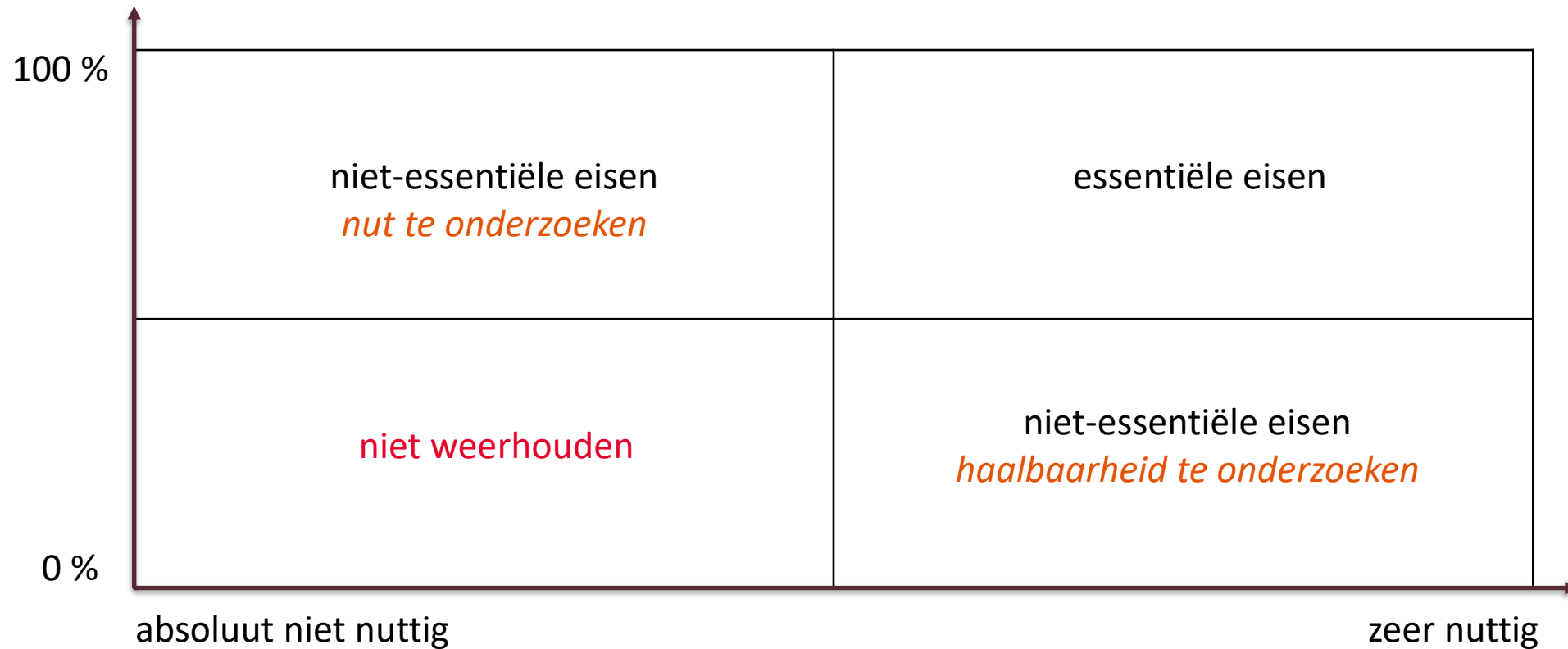
waAI - winkelgebieden afbakenen met AI



# Nieuwe set parameters

Hoeveel % van de parameters kan je in beeld brengen?

Waartoe leidt het, wat ga je er mee doen?



# Parameters – winkelpand niveau

- **uitstraling** handelspand (cfr. Nutriscore) / netheid / staat van het pand i.f.v. leegstand
  - *PRO: uitstraling winkelstraat + evoluties, AI model scoort foto's van Locatus, transparantie vitrine? (e.a. sub-parameters)*
  - *CON: subjectief oordeel? (= te ondervangen met criteria), onderzoeken wat detecteerbaar is op foto's en bijhorende kostprijs*
- **prijssegment** handelaar
  - *PRO: diversiteit in prijscategorieën, beleving en reputatie winkelstraat + evoluties,*
  - *CON: subjectief oordeel? (= te ondervangen met criteria)*
- **leeftijd** winkelpand
  - *PRO: parameter uit project GODO, koppelen aan staat van het pand (factor voor leegstand?)*
  - *CON: verschil tussen bouwjaar en renovatie (gekoppeld aan KI)*
- **kadastraal inkomen** pand
  - *PRO: parameter uit project GODO*
- **afmetingen** pand/gevel: gevelbreedte, hoogte winkelpui
  - *PRO: uitstraling winkelstraat + evoluties, parameter voor winkeldichtheid zichtlijn consument, locatieadvies ondernemers, gescheiden toegang (wonen boven winkelen) -> zie ook uitstraling*
  - *CON: onderzoeken wat detecteerbaar is op foto's en bijhorende kostprijs*

# Parameters – winkelpand niveau

- **huurprijs/waardebepaling/verkoopprijs**
  - *PRO: voorbereiding gesprekken vastgoed, locatieadvies ondernemers, verband tussen huur en leegstand?*
  - *CON: enkel vraagprijzen via immo-platformen, slechts selectie beschikbaar, onderzocht in project GODO: database handelshuurcontracten van FOD Financiën nog niet toegankelijk*
- **aantal bouwlagen + functies**
  - *PRO: verweving, wonen boven winkelen*
  - *CON: duur om in kaart te brengen (te onderzoeken)*
- **Retail Risk Index (RRI) Locatus**
  - *PRO: bestaand aanbod, risico inschatting, vertalen in parameter op winkelgebied?*
  - *CON: prijs?, leverancier afhankelijk*

# Parameters - winkelgebied niveau

- **kwaliteit**

- uitstraling
- sfeer
- beeldkwaliteit
- groen
- rustpunten
- speelelementen
- parkeerplaatsen/fietsenstallingen

- **kruisbezoeken**

- *PRO: perfect neighbours? nood aan bepaalde branches detecteren? leefbaarheid van zaken? + winkelen en toerisme, vrije tijd,...?*
- *CON: dure app data? te weinig data voor kleine gemeenten? goede meetmethode?*

- **aantrekking**

- nabijheid andere parkings
- belevingsactoren
- publieke functies
- mobiscore, toegankelijkheid voor alle transportmodi, bereikbaarheid
- knooppuntwaarde
  - *PRO: sommige data zijn vrij beschikbaar*
  - *CON: meerwaarde?*

- **verweving**

- andere functies
- verwevingsgraad
  - *PRO: beleid verweving in de kern*
  - *CON: hoe en wat in kaart brengen? haalbaarheid?*

# Afgeleide parameters – winkelgebied niveau

- **omvang winkelgebied**
  - **loopafstand t.o.v. centraal punt**
    - *PRO: eenvoudig*
    - *CON: welk punt? meerdere punten?*
  - **consumentenbereik, verzorgingsgebied**
    - *PRO: data beschikbaar vanuit koopstromen*
    - *CON: data niet vrij te importeren als parameter, andere winkelgebieden = te onderzoeken*
  - **oppervlakte in m<sup>2</sup>**
  - **aantal inwoners**
- **andere**
  - winkeldichtheid
  - commerciële dichtheid
  - **woondichtheid (t.o.v. aantal panden in de plint)**
  - **winkeldichtheid in m<sup>2</sup> (aantal winkels, WVO)**
  - huurprijs niveau
- **evoluties: groei/krimp winkelgebied**
  - = op te volgen vanuit de benchmark



# Prioritering

waAI - winkelgebieden afbakenen met AI

# Prioritering

Nice to know

Need to know

Need to know now !

Nice to know...  
or NEED to know?

Time to  
**EVALUATE**

# Resultaten - winkelpand

● Absoluut niet nuttig ● Minder nuttig ● Neutraal ● Beetje nuttig ● Zeer nuttig

**Uitstraling** (kwaliteit van de winkelgevels)



**Prijssegment** (verkoopt een winkel luxe producten of eerder koopjes)



**Huurprijzen** (gemiddelde huurprijs voor winkelpanden)



**Leeftijd winkelpand** (op basis van bouwjaar en renovaties uit het Kadaster)



**Kadastraal Inkomen (KI) winkelpand**



Winkelgevel: **gevelbreedte**



Winkelgevel: **hoogte winkelpand**



Winkelgevel: **percentage vitrine, graad van transparantie**



**Gescheiden toegang** naar bovenliggende (bewoonbare) ruimten ja/nee



# Parameters – winkelpand niveau

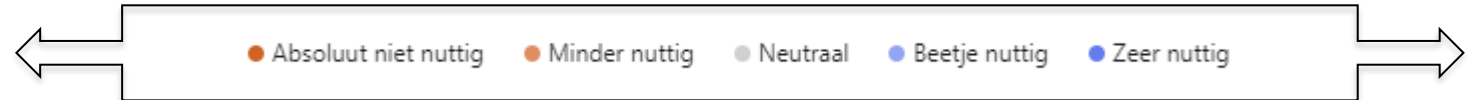
huurprijs/waardebepaling/verkoopprijs



aantal bouwlagen + functies



Retail Risk Index (Locatus)



# Resultaten - winkelgebied

● Absoluut niet nuttig ● Minder nuttig ● Neutraal ● Beetje nuttig ● Zeer nuttig

**Commerciële dichtheid** (verhouding aantal handelspanden tov panden)



**Winkeldichtheid** (verhouding aantal winkelpanden tov panden)



**Uitstraling winkelgebied** (inrichting publiek domein)



**Kruisbezoeken** (welke winkels versterken elkaar, klanten maken combinaties van meerdere winkels)





# Parameters – winkelgebied niveau

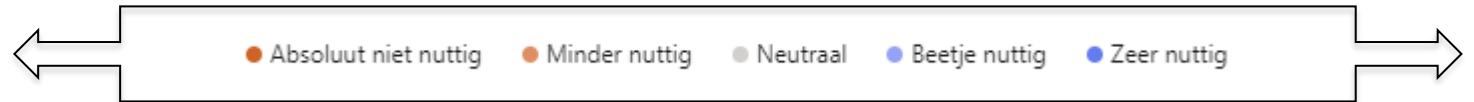
## aantrekking

- nabijheid andere parkings
- belevingsactoren
- publieke functies
- mobiscore,  
toegankelijkheid voor alle transportmodi,  
bereikbaarheid
- knooppuntwaarde



## verweving

- andere functies
- verwevingsgraad



**w**  
**Bedankt**  
**A**  
**I**