



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE AALTER

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 AANBODZIJDE FUSIEGEMEENTE AALTER

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				
Aalter	18.331	19.260	105,1	7.669	2,51	235
Deinze	27.486	28.989	105,5	12.035	2,41	381
Knesselare	7.821	8.111	103,7	3.398	2,39	219
Nevele	10.986	11.605	105,6	4.565	2,54	223
Zomergem	8.255	8.109	98,2	3.296	2,46	208
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
Aalter	17,1	11,7	27,6	26,3	17,4
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 Aalter	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Aalter	13.813	71,7
Bellem	2.277	11,8
Lotenhulle	2.547	13,2
Poeke	559	2,9
Niet te lokaliseren	64	0,3
Totaal	19.260	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Aalter	€ 17.117	109,3	€ 30.310	110,9
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 Aalter werden 349 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 40 convenience-winkels (11,46 %)
- 52 shopping-winkels (14,90 %)
- 57 specialty-winkels (16,33 %)
- 185 diensten (53,01 %)
- 15 leegstaande panden (4,30 %).

De 149 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 38.081 m², verdeeld over :

- 8.110 m² convenience-oppervlakte (21,30 %), énkél overdekt;
- 15.573 m² shopping-oppervlakte (40,89 %), waarvan 4.550 m² in open lucht;
- 14.398 m² specialty-oppervlakte (37,81 %), waarvan 530 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEMEENTE :

Assortimentsgroep	Deelgemeente Aalter	Deelgemeente Bellem	Deelgemeente Lotenhulle	Deelgemeente Poeke
Convenience	7.260 m ² (32 panden)	345 m ² (4 panden)	480 m ² (3 panden)	25 m ² (1 pand)
Shopping	14.423 m ² (47 panden)	250 m ² (3 panden)	900 m ² (2 panden)	-
Specialty	12.253 m ² (45 panden)	300 m ² (3 panden)	1.845 m ² (9 panden)	-
Totaal	33.936 m² (124 panden)	895 m² (10 panden)	3.225 m² (14 panden)	25 m² (1 pand)

De bezetting van het handelsapparaat te Aalter geeft :

Bezetting van het handelsapparaat te Aalter

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Aalter	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Aalter	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,01	2,25	407,85 m ²	363,33 m ²
Shopping	2,62	3,03	783,15 m ²	852,77 m ²
Specialty	2,87	2,61	724,06 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	7,49	7,89	1.915,06 m²	1.852,82 m²
Horeca	2,67	3,59		
Overige diensten	6,64	6,34		
Leegstand	0,75	1,30		
Algemeen Totaal	17,55	19,13		

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002) is de totale netto verkoopoppervlakte te Aalter gestegen met 36,8 %, verdeeld over :

- Deelgemeente Aalter + 39,5 %
- Deelgemeente Lotenhulle + 14,6 %
- Deelgemeente Bellem + 30,5 %
- Deelgemeente Poeke + 4,2 %.

In de deelgemeente Aalter noteren we de hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) in het centrum op de Markt (72,2 %), gevolgd door de Lostraat (40,2 %) en de Stationsstraat (33,5 %). Ook langs een aantal invalssassen zoals de Knokkeweg (50,0 %), Tielsteseenweg (11,1 %) en Steenweg op Deinze (10,6 %) worden belangrijke dichtheden genoteerd.

In de deelgemeente Lotenhulle noteren we hogere dichtheden in Lodorp (15,4 %) en de Heirstraat (14,0 %). In Bellem is dit het geval in de Bellemdorppweg (12,2 %) en de Museumstraat (9,1 %). In de Wingenestraat tenslotte in het gehucht Sint-Maria-Aalter noteren we een dichtheid van 7,3 %.

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

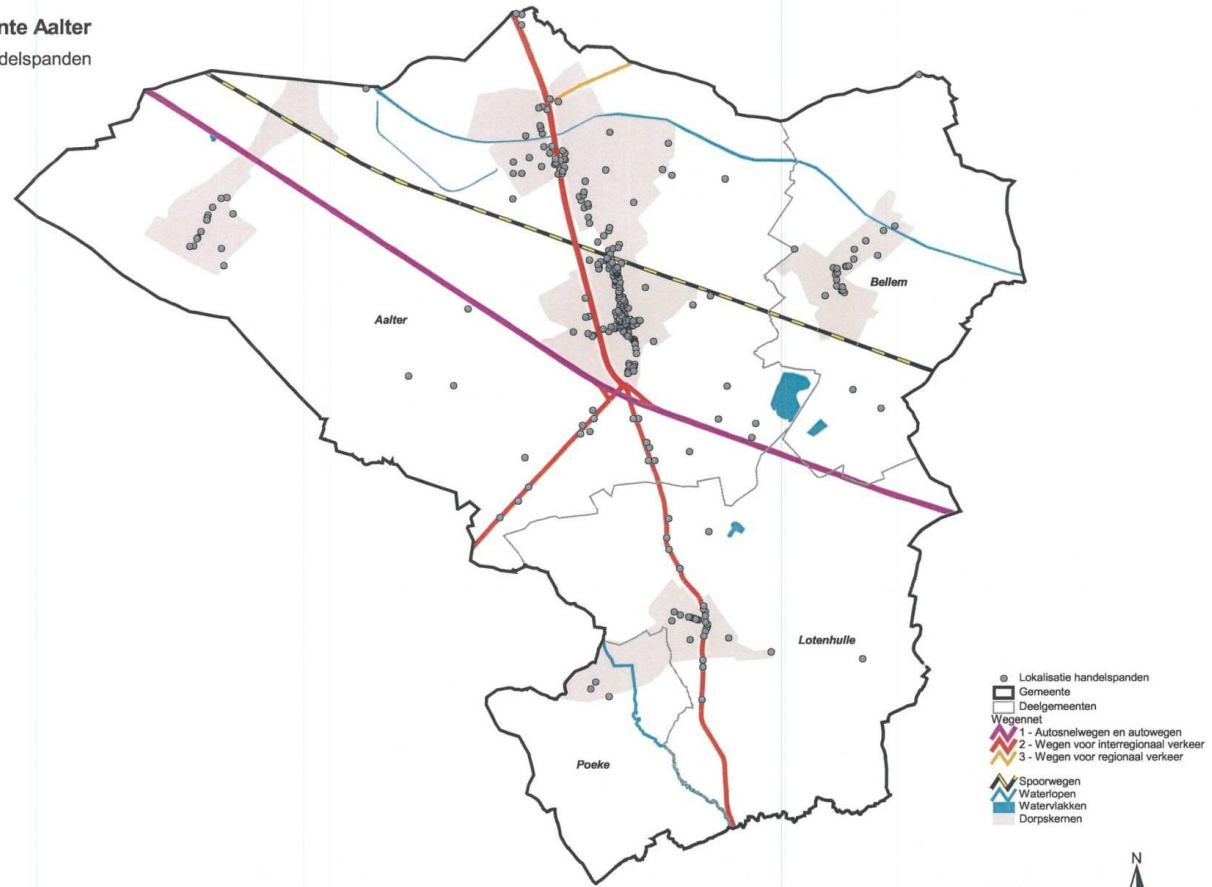
Aanbod supermarkten / superettes te Aalter

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Eurospar	Lostraat 44	Aalter	1.000 m ²
Colruyt	Lostraat 66	Aalter	1.250 m ²
Aldi	Lostraat 81	Aalter	650 m ²
AD Delhaize	Stationsplein 1	Aalter	1.350 m ²
Carrefour Market	Stationsstraat 109	Aalter	1.300 m ²
Spar De Vuyst	Lodorp 83	Lotenhulle	425 m ²
Totaal supermarkten	5.975 m² (= 300,5 m ² per 1.000 inwoners versus 254,4 m ² gemiddeld in de provincie)		
Superette De Baets	Wingestraat 35	Aalter	280 m ²
Spar De Graeve	Bellemdorpweg 24	Bellem	260 m ²
Totaal superettes	540 m² (= 27,2 m ² per 1.000 inwoners versus 21,4 m ² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Aalter dus 5.975 m² aan oppervlakte supermarkten en 540 m² aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 300,5 m² supermarkt en 27,2 m² superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een gevoelige stijging van de globale bezettingsgraad vast met 39,8 m², zijnde een stijging met 42,8 m² supermarkt en een daling met 3 m² superette. Een verklaring is te vinden in de uitbreiding van de supermarkten Eurospar en AD Delhaize én de bijkomende vestiging van Colruyt, terwijl anderzijds de Profi in de Weibroekdreef is weggevallen.

Fusiegemeente Aalter
Lokalisatie handelspanden



2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE AALTER

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Aalter kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
Aalter (koopbinding)	65,3 %	60,2 %	63,2 %
Knesselare	7,7 %	7,6 %	7,7 %
Gent	7,7 %	7,6 %	7,7 %
Ruiselede	1,8 %	1,8 %	1,8 %
Maldegem	1,8 %	1,8 %	1,8 %
Deinze	0,4 %	0,4 %	0,4 %
Nederland	0,4 %	0,0 %	0,3 %
Andere	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal koopvlucht	19,8 %	19,2 %	19,7 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	14,8 %	20,5 %	17,1 %
Andere	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N.v.t.	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY

Inwoners van Aalter kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
Aalter (koopbinding)	59,7 %	48,0 %	65,8 %	56,0 %	64,6 %	55,1 %
Gent	8,3 %	12,3 %	7,9 %	8,0 %	7,9 %	10,0 %
Knesselare	7,7 %	3,9 %	4,0 %	4,0 %	7,9 %	5,7 %
Deinze	3,9 %	5,9 %	4,0 %	4,0 %	3,9 %	4,8 %
Brugge	4,4 %	5,9 %	4,0 %	2,0 %	3,9 %	4,8 %
Ruiselede	0,0 %	2,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,9 %
Eeklo	0,0 %	2,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,9 %
Maldegem	0,5 %	0,6 %	2,0 %	0,0 %	0,0 %	0,5 %
Nederland	0,0 %	2,0 %	0,6 %	0,0 %	0,0 %	0,9 %
Andere	7,7 %	2,0 %	0,0 %	0,0 %	2,0 %	3,7 %
Totaal koopvlucht	32,5 %	36,6 %	22,5 %	18,0 %	25,6 %	32,2 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,0 %	0,0 %	0,1 %
N.v.t.	7,7 %	15,6 %	11,9 %	24,0 %	9,8 %	12,6 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Aalter kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
Aalter (koopbinding)	58,6 %
Gent	9,4 %
Knesselare	6,2 %
Brugge	3,1 %
Deinze	2,3 %
Maldegem	1,7 %
Ruiselede	1,0 %
Eeklo	0,2 %
Nederland	1,3 %
Andere	1,3 %
Koopvlucht	26,5 %
E-Commerce	0,1 %
Openbare markt	7,6 %
N.v.t.	7,3 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Aalter. 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 Aalter (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 onderstaande tabel de aangetrokken gemeenten weergegeven, voor zover Aalter er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %.

In het geval van Aalter bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 63,1 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Aalter, 63,1 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Aalter.

Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Aalter (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
Aalter (koopbinding)	63,2 %	63,1 %	63,1 %	63,1 %
Zomergem	16,9 %	20,3 %	34,4 %	21,2 %
Knesselare	19,0 %	19,3 %	10,6 %	17,8 %
Nevele	14,1 %	10,3 %	9,6 %	12,1 %

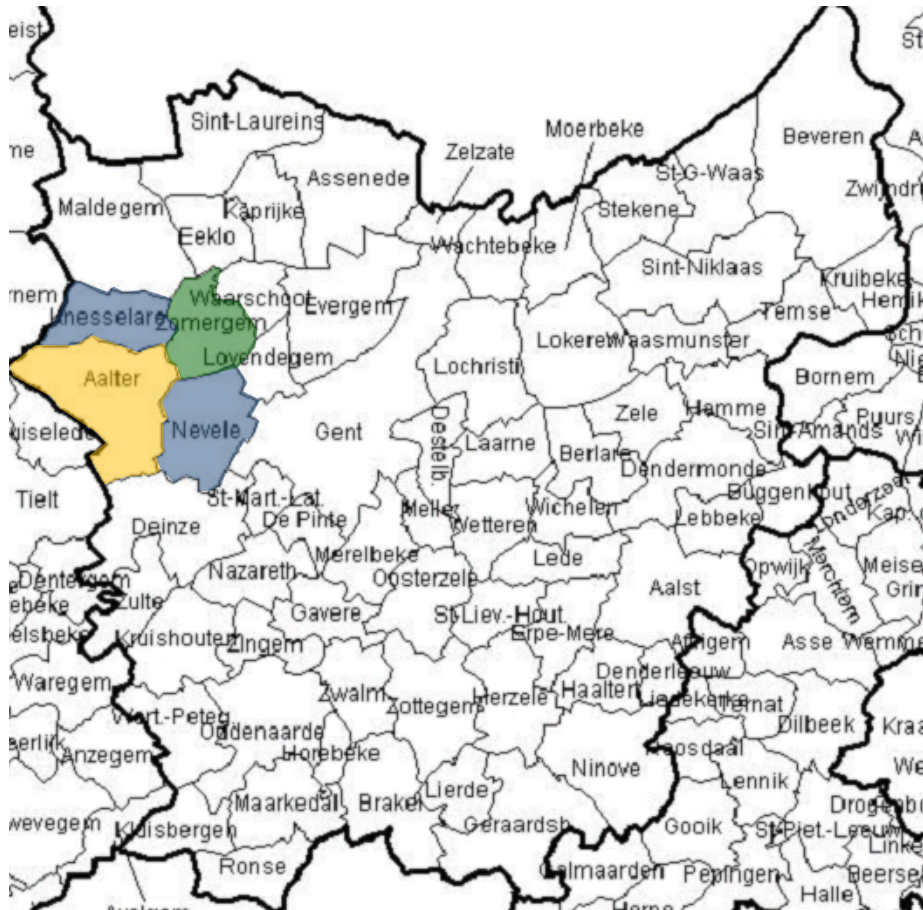
Op basis van de genoteerde shopping-gerichtheid op Aalter werd de huidige “omzet” van het detailhandelsapparaat te Aalter inzake **shopping** berekend.

Deze bedraagt **18.150 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 18.150 I.E. komt **Aalter** op de **16° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen .

Aalter kan dan ook als een centrum met een bovenlokale verzorgingsfunctie worden aanzien.



Koopgerichtheid Shopping op Aalter vanuit andere Oost-Vlaamse gemeenten

Marktaandeel > 40 %
Marktaandeel tussen 20 en 40 %
Marktaandeel tussen 10 en 20 %
Marktaandeel tussen 5 en 10 %