



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE DEINZE

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 DEINZE

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				
Deinze	27.486	28.989	105,5	12.035	2,41	381
Aalter	18.331	19.260	105,1	7.669	2,51	235
Nazareth	10.830	11.130	102,8	4.324	2,57	318
Nevele	10.986	11.605	105,6	4.565	2,54	223
Sint-Martens-Latem	8.349	8.228	98,6	3.376	2,44	588
Zulte	14.401	14.808	102,8	5.917	2,50	449
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
Deinze	16,1	11,2	27,8	26,5	18,4
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 Deinze	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Deinze	6.580	22,7
Astene	4.903	16,9
Petegem-Leie	9.332	32,2
Zeveren	935	3,2
Grammene	851	2,9
Gottem	544	1,9
Wontergem	918	3,2
Vinkt	1.436	5,0
Meigem	606	2,1
Bachte-Maria-Leerne	1.720	5,9
Sint-Martens-Leerne	1.143	3,9
Niet te lokaliseren	21	0,1
Totaal	28.989	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Deinze	€ 17.033	108,8	€ 29.452	107,7
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 Deinze werden 602 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 62 convenience-winkels (10,30 %)
- 103 shopping-winkels (17,11 %)
- 83 specialty-winkels (13,79 %)
- 318 diensten (52,82 %)
- 36 leegstaande panden (5,98 %).

De 248 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 64.559 m², verdeeld over :

- 10.922 m² convenience-oppervlakte (16,92 %), énkél overdekt;
- 28.893 m² shopping-oppervlakte (44,75 %), waarvan 1.661 m² in open lucht;
- 24.744 m² specialty-oppervlakte (38,33 %), waarvan 1.500 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Deelgemeente Deinze	Kleinhandels-concentratie N43 Astene/Deinze	Deelgemeente Astene	Deelgemeente Petegem a/d Leie
Convenience	2.570 m ² (24 panden)	4.225 m ² (13 panden)	2.030 m ² (5 panden)	1.585 m ² (13 panden)
Shopping	9.213 m ² (58 panden)	10.475 m ² (27 panden)	4.540 m ² (2 panden)	4.115 m ² (11 panden)
Specialty	7.670 m ² (26 panden)	14.274 m ² (36 panden)	180 m ² (4 panden)	1.920 m ² (13 panden)
Totaal	19.453 m² (108 panden)	28.974 m² (76 panden)	6.750 m² (11 panden)	7.620 m² (37 panden)

Assortimentsgroep	Deelgemeente Bachte-Maria-Lerne	Deelgemeente Gottem	Deelgemeente Grammene	Deelgemeente Meigem
Convenience	-	20 m ² (1 pand)	180 m ² (1 pand)	-
Shopping	-	-	-	200 m ² (1 pand)
Specialty	350 m ² (1 pand)	80 m ² (1 pand)	-	-
Totaal	350 m² (1 pand)	100 m² (2 panden)	180 m² (1 pand)	200 m² (1 pand)

Assortimentsgroep	Deelgemeente Sint-Martens-Lerne	Deelgemeente Vinkt	Deelgemeente Wontergem	Deelgemeente Zeveren
Convenience	75 m ² (2 panden)	237 m ² (3 panden)	-	-
Shopping	240 m ² (2 panden)	70 m ² (1 pand)	-	40 m ² (1 pand)
Specialty	-	220 m ² (1 pand)	-	50 m ² (1 pand)
Totaal	315 m² (4 panden)	527 m² (5 panden)	-	90 m² (2 panden)

De bezetting van het handelsapparaat te Deinze geeft :

Bezetting van het handelsapparaat te Deinze

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Deinze	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Deinze	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,08	2,25	366,24 m ²	363,33 m ²
Shopping	3,45	3,03	968,85 m ²	852,77 m ²
Specialty	2,78	2,61	829,72 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	8,32	7,89	2.164,81 m²	1.852,82 m²
Horeca	3,59	3,59		
Overige diensten	7,08	6,34		
Leegstand	1,21	1,30		
Algemeen Totaal	20,19	19,13		

Een vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002) is niet echt mogelijk gezien bij de vorige aanbodstudie men zich baseerde op de, door Groep Planning in 1997 uitgevoerde inventarisatie in het kader van de opstelling van het Strategisch Commercieel Plan, waarbij in de aangegeven verkoopoppervlakte ook meermaals bruto-ruimte was ingerekend.

Ook ondernemingen die geen kleinhandelsfunctie hadden, bleken bij de inventarisatie weerhouden te zijn. Hierdoor kwam men toen uiteraard aan meer handelspanden en vooral aan meer verkoopoppervlakte. Ook de gebiedsindeling was niet altijd conform aan de administratieve situatie.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) worden genoteerd in het centrum van Deinze op de Markt (64,7 %), de Tolpoortstraat (54,1 %) en de Stationsstraat (48,9 %). Opmerkelijk zijn verder de hoge dichtheden genoteerd langs de N43 met de Kortrijkstraat (62,2 %), Gentstraat (47,5 %), de Gentseseesteenweg (28,8 %), de Emiel Clauslaan (25,6 %), de Dorpsstraat (22,8 %) en de Kapellestraat (18,9 %).

Langs de Gaverseesteenweg (N35) wordt een dichtheid genoteerd van 11,6 %.

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

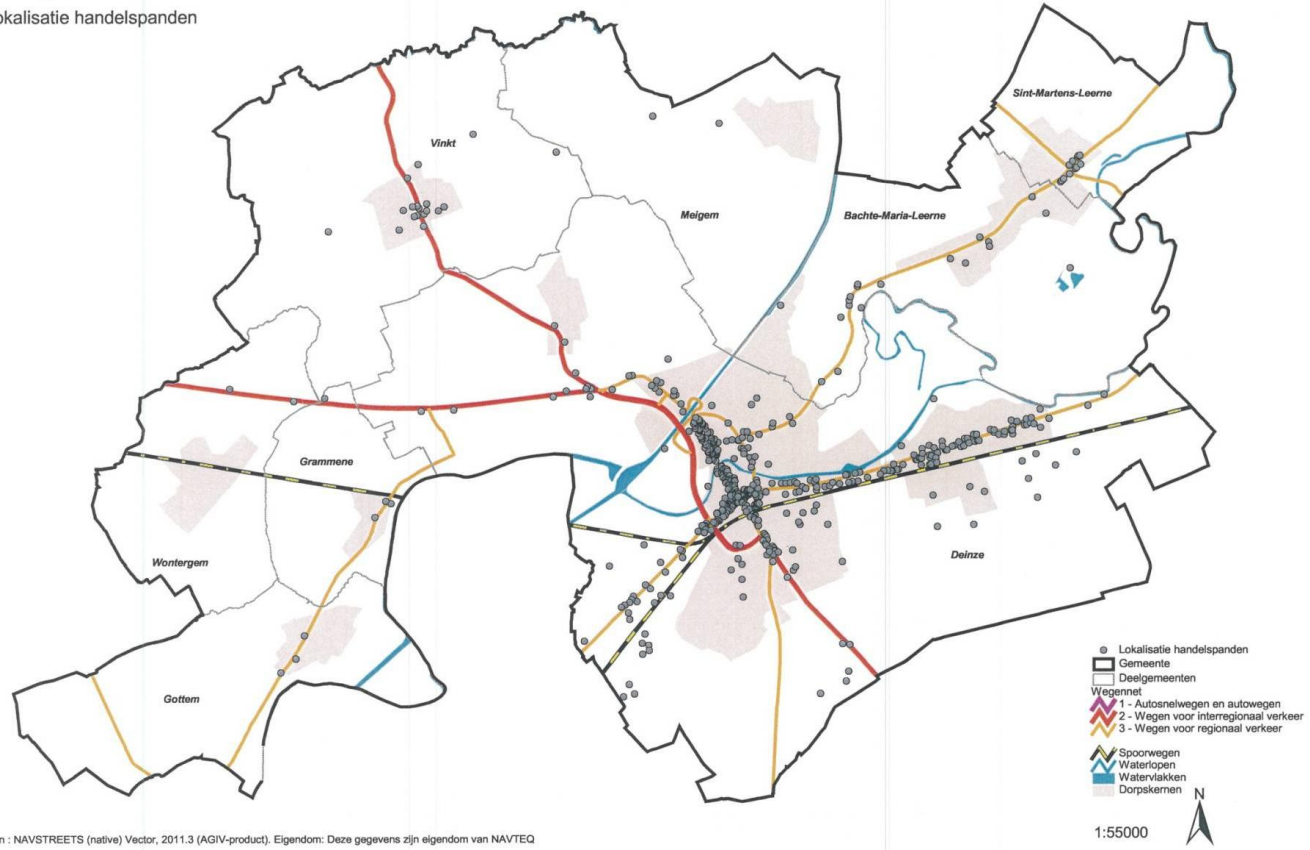
Aanbod supermarkten / superettes te Deinze

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Colruyt	Gampelaeredreef 1	Deinze	1.900 m ²
Lidl	Gentsesteenweg 61	Deinze	900 m ²
AD Delhaize	Gentsesteenweg 9	Deinze	2.400 m ²
Aldi	Katteputstraat 1-3	Deinze	750 m ²
GB Carrefour	Markt 2-6	Deinze	1.050 m ²
Smatch	Stationsstraat 43	Deinze	525 m ²
Totaal supermarkten	7.525 m² (= 252,3 m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		
Buurtwinkel den Dries	Gaverseseenweg 124	Deinze	160 m ²
Spar	Markt 55	Deinze	280 m ²
Supra	Oude Heirbaan 21	Grammene	180 m ²
Van de Voorde	Aarseleweg 33 A	Vinkt	180 m ²
Totaal superettes	800 m² (= 26,8 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Deinze dus 7.525 m² aan oppervlakte supermarkten en 800 m² aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 252,3 m² supermarkt en 26,8 m² superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een stijging van de globale bezettingsgraad vast met 40,5 m², met name een stijging met 45,8 m² aan supermarkten en een lichte daling met 5,4 m² aan superettes. In feite is het de bijkomende opening van de Smatch-supermarkt die verantwoordelijk is voor de verhoogde bezettingsgraad.

Fusiegemeente Deinze
Lokalisatie handelspanden



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

2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE DEINZE

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Deinze kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
Deinze (koopbinding)	88,1 %	80,4 %	84,9 %
Waregem	2,9 %	2,8 %	2,9 %
Aalter	2,9 %	1,9 %	2,5 %
Gent	1,0 %	2,2 %	1,5 %
Tielt	0,0 %	0,3 %	0,1 %
Andere	5,1 %	3,1 %	4,3 %
Totaal koopvlucht	11,9 %	10,3 %	11,2 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	9,3 %	3,8 %
N.v.t.	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Deinze kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
Deinze (koopbinding)	62,0 %
Aalter	2,4 %
Brugge	0,5 %
Zulte	0,1 %
Gent	14,8 %
Waregem	4,2 %
Kortrijk	1,5 %
Roeselare	0,2 %
Tielt	0,1 %
Torhout	0,0 %
Andere	5,9 %
Totaal koopvlucht	29,6 %
E-Commerce	0,5 %
Openbare markt	1,7 %
N.v.t.	6,1 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

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

In het geval van Deinze bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 53,9 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Deinze, 53,9 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Deinze.

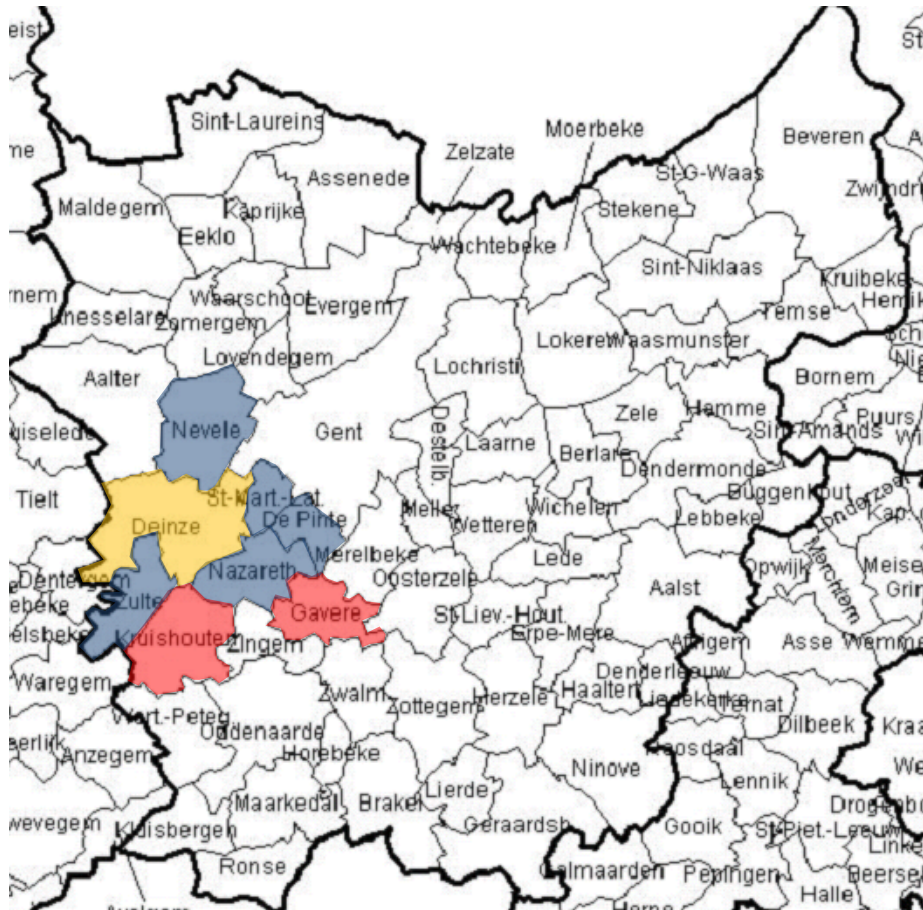
Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Deinze (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
Deinze (koopbinding)	84,9 %	53,9 %	40,5 %	66,0 %
Zulte	23,5 %	19,3 %	10,6 %	20,1 %
Nevele	20,1 %	17,0 %	17,0 %	18,5 %
Sint-Martens-Latem	22,2 %	14,9 %	16,3 %	18,7 %
Nazareth	7,1 %	11,0 %	13,5 %	9,4 %
De Pinte	5,3 %	10,6 %	13,6 %	8,6 %
Kruishoutem	4,4 %	8,3 %	8,3 %	6,5 %
Gavere	0,0 %	5,5 %	10,9 %	3,7 %

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

Deze bedraagt **31.556 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 31.556 I.E. komt **Deinze** op de **11° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaandere. Hieruit blijkt duidelijk de **kleinstedelijke uitstraling** van **Deinze**.



Koopgerichtheid Shopping op Deinze vanuit andere Oost-Vlaamse gemeenten

