



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch

Distributie-planologisch

Sociaal-economisch

Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE EEKLO

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 EEKLO

BEVOLKINGSEVOLUTIE- & DICHTHEID – GEZINNEN

	Aantal inwoners per		% evolutie	Aantal gezinnen per 01/01/2009	Gezinsgrootte per 01/01/2009	Bevolkingsdichtheid (inw./km ²)
	1/01/1999	1/01/2009				
Eeklo	19.015	19.940	104,9	9.009	2,21	665
Kaprijke	6.187	6.177	99,8	2.465	2,51	182
Maldegem	21.965	22.667	100,9	9.340	2,43	239
Sint-Laureins	6.517	6.577	103,7	2.732	2,41	88
Arr. Eeklo	79.463	81.422	102,5	34.658	2,35	244
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
Eeklo	15,0	11,2	26,9	26,7	20,3
Arr. Eeklo	15,4	11,2	26,7	27,2	19,5
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

Geen deelgemeenten

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Eeklo	€ 15.680	100,1	€ 25.796	94,4
Arr. Eeklo	€ 15.770	100,7	€ 26.804	98,0
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 Eeklo werden 529 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 52 convenience-winkels (9,83 %)
- 112 shopping-winkels (21,17 %)
- 93 specialty-winkels (17,58 %)
- 243 diensten (45,94 %)
- 29 leegstaande panden (5,48 %).

De 257 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 56.442 m², verdeeld over :

- 9.006 m² convenience-oppervlakte (15,96 %), énkél overdekt;
- 26.382 m² shopping-oppervlakte (46,74 %), waarvan 500 m² in open lucht;
- 21.054 m² specialty-oppervlakte (37,30 %), waarvan 5.114 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Deelkern Eeklo	Deelkern Balgerhoeke	Kleinhandelsconcentratie N9 Zeelaan / Leopoldlaan
Convenience	8.810 m ² (48 panden)	116 m ² (3 panden)	80 m ² (1 pand)
Shopping	22.203 m ² (103 panden)	99 m ² (3 panden)	4.080 m ² (6 panden)
Specialty	16.294 m ² (83 panden)	- -	4.760 m ² (10 panden)
Totaal	47.307 m² (234 panden)	215 m² (6 panden)	8.920 m² (17 panden)

De bezetting van het handelsapparaat te Eeklo geeft :

BEZETTING VAN HET HANDELSAPPARAAT TE EEKLO

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Eeklo	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Eeklo	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,54	2,25	440,00 m ²	363,33 m ²
Shopping	5,47	3,03	1.288,94 m ²	852,77 m ²
Specialty	4,54	2,61	1.028,63 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	12,56	7,89	2.757,57 m²	1.852,82 m²
Horeca	4,40	3,59		
Overige diensten	7,48	6,34		
Leegstand	1,42	1,30		
Algemeen Totaal	25,85	19,13		

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we stijging van de netto handelsoppervlakte vast met 17 %. Laten we de verkoopoppervlakte in open lucht buiten beschouwing, dan nog wordt een stijging van de netto handelsoppervlakte genoteerd met 5,35 %.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) worden genoteerd op Ledeganckplein (100 % - slechts één pand), Markt (40 %), Boelare (36,6 %), en Stationsstraat (34,9 %) in het centrum van Eeklo. Verdere vrij hoge dichtheden in het centrumgebied worden genoteerd op Van Hoorebekeplein (25,0 %), Koning Albertstraat (24,0 %) en Koningin Astridplein (21,2 %).

Relatief hoge dichtheden worden nog genoteerd in uitlopers van het centrum zoals de Molenstraat (11,5 %), Oostveldstraat (10,7 %), Blommekens (10,1 %) en uiteraard de kleinhandelsconcentratie Leopoldlaan – Zeelaan (12,9 %).

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

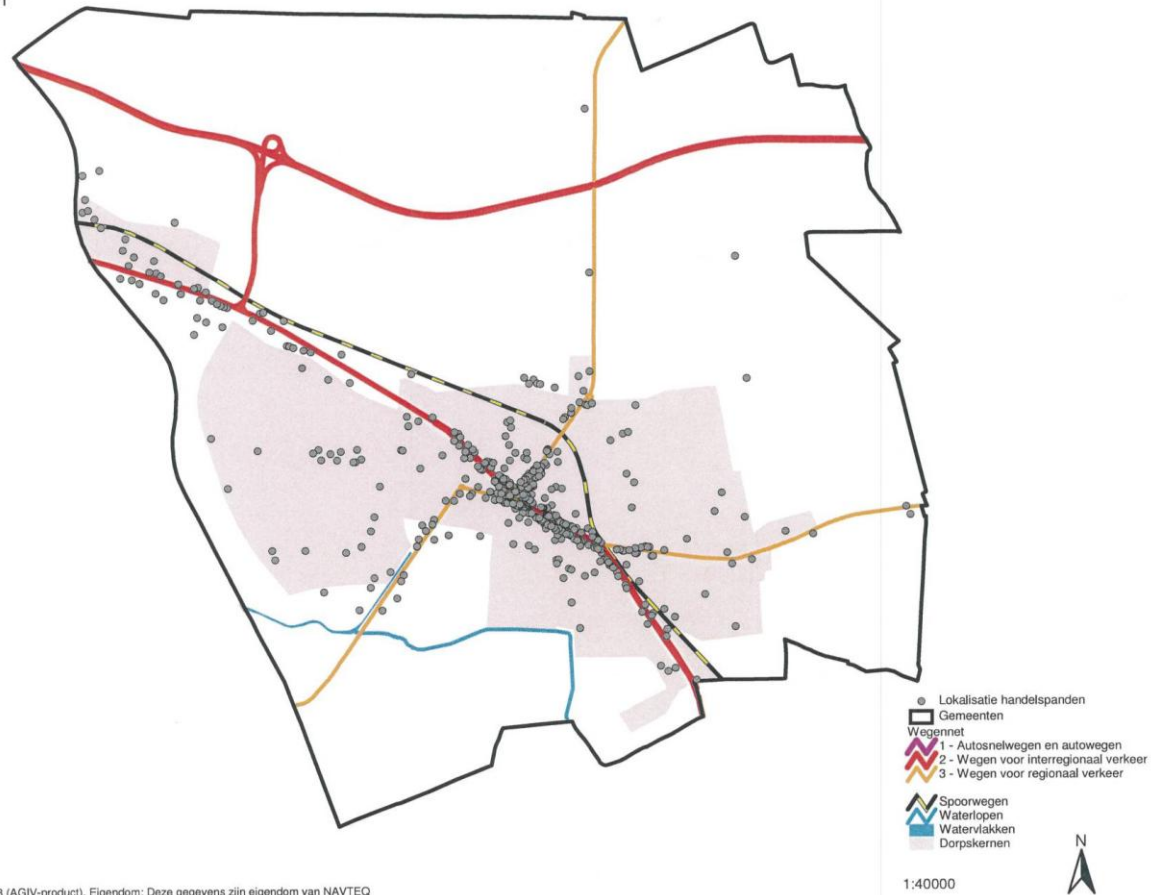
AANBOD SUPERMARKTEN / SUPERETTES TE EEKLO

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Delhaize	Brugsesteenweg 21	Eeklo	1.950 m ²
Aldi	Gentsesteenweg 26A	Eeklo	900 m ²
AD Delhaize	Stationsstraat 19	Eeklo	1.500 m ²
Lidl	Stationsstraat 82J	Eeklo	750 m ²
Colruyt	Vrombautstraat 24	Eeklo	1.950 m ²
Totaal supermarkten	7.050 m² (= 344,4m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		
Supra	Brugsesteenweg 137	Eeklo	180 m ²
Supra	Tieltsesteenweg 48	Eeklo	100 m ²
Totaal superettes	280 m² (= 13,7 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt Eeklo dus 7.050 m² aan oppervlakte supermarkten en 280 m² aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 344,4 m² supermarkt en 13,7 m² superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een fikse daling van de globale bezettingsgraad vast met 84,9 m², zijnde een daling met 84,4 m² supermarkt en een daling met 0,5 m² superette, vooral een gevolg van het wegvallen van de supermarkten Profi (Van Ackerstraat) en Super GB (P) op de Markt.

Fusiegemeente Eeklo
Lokalisatie handelspanden



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

2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE EEKLO

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Eeklo kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
Eeklo (koopbinding)	85,0 %	80,4 %	83,1 %
Kaprijke	2,2 %	5,1 %	3,4 %
Gent	2,4 %	3,6 %	2,9 %
Maldegem	1,2 %	1,2 %	1,2 %
Sint-Laureins	1,2 %	1,2 %	1,2 %
Lovendegem	0,7 %	0,6 %	0,7 %
Brugge	0,3 %	0,3 %	0,3 %
Waarschoot	0,3 %	0,3 %	0,3 %
Nederland	1,2 %	1,2 %	1,2 %
Andere	5,5 %	5,4 %	5,4 %
Totaal koopvlucht	15,0 %	18,9 %	16,6 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	0,6 %	0,3 %
N.v.t.	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY

Inwoners van Eeklo kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
Eeklo (koopbinding)	66,0 %	38,0 %	62,0 %	75,7 %	60,9 %	53,3 %
Gent	7,9 %	22,3 %	9,4 %	8,7 %	4,9 %	14,1 %
Maldegem	3,7 %	5,0 %	0,0 %	2,5 %	4,9 %	4,2 %
Waarschoot	2,5 %	2,5 %	3,7 %	0,0 %	3,7 %	2,5 %
Lovendegem	0,4 %	2,5 %	0,0 %	0,0 %	3,7 %	1,7 %
Brugge	0,0 %	2,5 %	5,3 %	1,6 %	1,2 %	1,6 %
Kaprijke	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	5,3 %	0,6 %
Sint-Laureins	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,4 %	2,5 %	0,3 %
Nederland	1,2 %	1,2 %	2,5 %	1,2 %	1,2 %	1,3 %
Andere	14,1 %	13,6 %	11,1 %	6,2 %	8,7 %	12,7 %
Totaal koopvlucht	29,8 %	49,6 %	31,9 %	20,6 %	36,2 %	38,9 %
E-Commerce	1,2 %	1,2 %	1,2 %	2,5 %	1,6 %	1,4 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	1,2 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
N.v.t.	3,0 %	11,2 %	3,7 %	1,2 %	1,2 %	6,4 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Eeklo kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
Eeklo (koopbinding)	71,0 %
Gent	6,7 %
Brugge	2,3 %
Maldegem	2,2 %
Kaprijke	1,9 %
Waarschoot	1,2 %
Lovendegem	1,1 %
Sint-Laureins	0,6 %
Aalter	0,2 %
Knokke	0,0 %
Nederland	1,2 %
Andere	8,4 %
Totaal koopvlucht	25,8 %
E-Commerce	0,5 %
Openbare markt	0,1 %
N.v.t.	2,6 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

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

In het geval van Eeklo bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 68,5 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Eeklo, 68,5 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Eeklo.

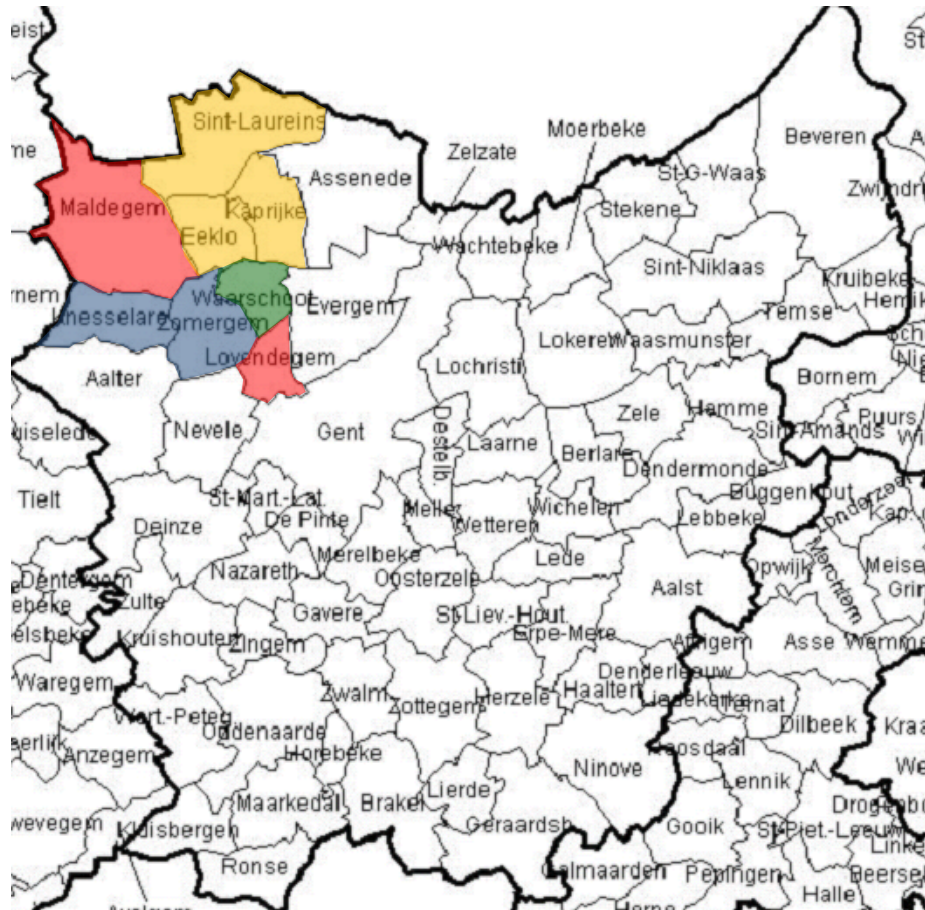
Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Eeklo (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
Eeklo (koopbinding)	83,1 %	68,5 %	57,0 %	72,9 %
Sint-Laureins	24,7 %	54,2 %	43,9 %	39,0 %
Kaprijke	14,3 %	53,6 %	36,4 %	32,7 %
Waarschoot	17,3 %	35,0 %	41,1 %	27,8 %
Assenede	10,2 %	22,3 %	20,2 %	16,2 %
Knesselare	7,2 %	19,2 %	8,1 %	11,3 %
Zomergem	3,1 %	11,4 %	5,2 %	6,5 %
Lovendegem	0,0 %	9,5 %	6,6 %	4,8 %
Maldegem	4,2 %	9,1 %	5,6 %	6,3 %

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

Deze bedraagt **33.248 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 33.248 I.E. komt **Eeklo** op de **9° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, hetgeen haar kleinstedelijke verzorgingsfunctie onderstreept.



Koopgerichtheid Shopping op Eeklo

vanuit andere Oost-Vlaamse gemeenten

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