



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE EVERGEM

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 AANBODZIJD FUSIEGEMEENTE EVERGEM

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				
Evergem	30.964	32.854	106,1	13.201	2,49	438
Gent	224.074	240.049	107,1	114.843	2,09	1.539
Lovendegem	9.239	9.439	102,2	3.846	2,45	497
Waarschoot	8.062	7.877	97,7	3.261	2,42	358
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
Evergem	16,5	10,9	27,4	26,8	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 Evergem	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Evergem	15.612	47,5
Sleidinge	7.031	21,4
Ertvelde	10.153	30,9
Niet te lokaliseren	58	0,2
Totaal	32.854	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Evergem	€ 17.244	110,1	€ 29.989	109,7
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 Evergem werden 495 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 71 convenience-winkels (14,34 %)
- 63 shopping-winkels (12,73 %)
- 63 specialty-winkels (12,73 %)
- 268 diensten (54,14 %)
- 30 leegstaande panden (6,06 %).

De 197 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 30.517 m², verdeeld over :

- 9.367 m² convenience-oppervlakte (30,70 %), énkél overdekt;
- 11.530 m² shopping-oppervlakte (37,78 %), waarvan 1.575 m² in open lucht;
- 9.620 m² specialty-oppervlakte (31,52 %), waarvan 845 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Deelgemeente Evergem	Deelgemeente Sleidinge	Deelgemeente Ertvelde	Deelkern Kluizen
Convenience	4.155 m ² (30 panden)	1.555 m ² (17 panden)	3.592 m ² (21 panden)	65 m ² (3 panden)
Shopping	5.760 m ² (30 panden)	3.000 m ² (16 panden)	1.380 m ² (15 panden)	1.390 m ² (2 panden)
Specialty	4.495 m ² (29 panden)	3.205 m ² (20 panden)	1.770 m ² (13 panden)	150 m ² (1pand)
Totaal	14.410 m² (89 panden)	7.760 m² (53 panden)	6.742 m² (49 panden)	1.605 m² (6 panden)

De bezetting van het handelsapparaat te Evergem geeft :

Bezetting van het handelsapparaat te Evergem

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Evergem	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Evergem	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,11	2,25	277,68 m ²	363,33 m ²
Shopping	1,87	3,03	341,80 m ²	852,77 m ²
Specialty	1,87	2,61	285,18 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	5,84	7,89	904,66 m²	1.852,82 m²
Horeca	2,28	3,59		
Overige diensten	5,66	6,34		
Leegstand	0,89	1,30		
Algemeen Totaal	14,67	19,13		

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we globaal een stijging vast van de netto handelsoppervlakte met 6,60 %, verdeeld over:

- Deelgemeente Evergem: daling met 10,34 %
- Deelgemeente Sleidinge: stijging met 21,12 %
- Deelgemeente Ertvelde: stijging met 9,66 %
- Deelkern Kluizen: stijging met 398,26 %

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) in de deelgemeente Evergem worden genoteerd op het Dorpsplein (64,29 %), de Jacques Parysstraat (38,46 %), Hoeksken (33,72 %) en de Brugse Steenweg (20,33 %). In de deelgemeente Sleidinge is dit het geval in de Wurmstraat (71,43 %) en Sleidinge-Dorp (29,05 %). De grootste winkeldichtheden in de deelgemeente Ertvelde kunnen we lokaliseren langs de Riemesteenweg (80,00 %), het Marktplein (52,17 %), Aardeken (44,44 %) en de Lindenlaan (30,56 %).

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

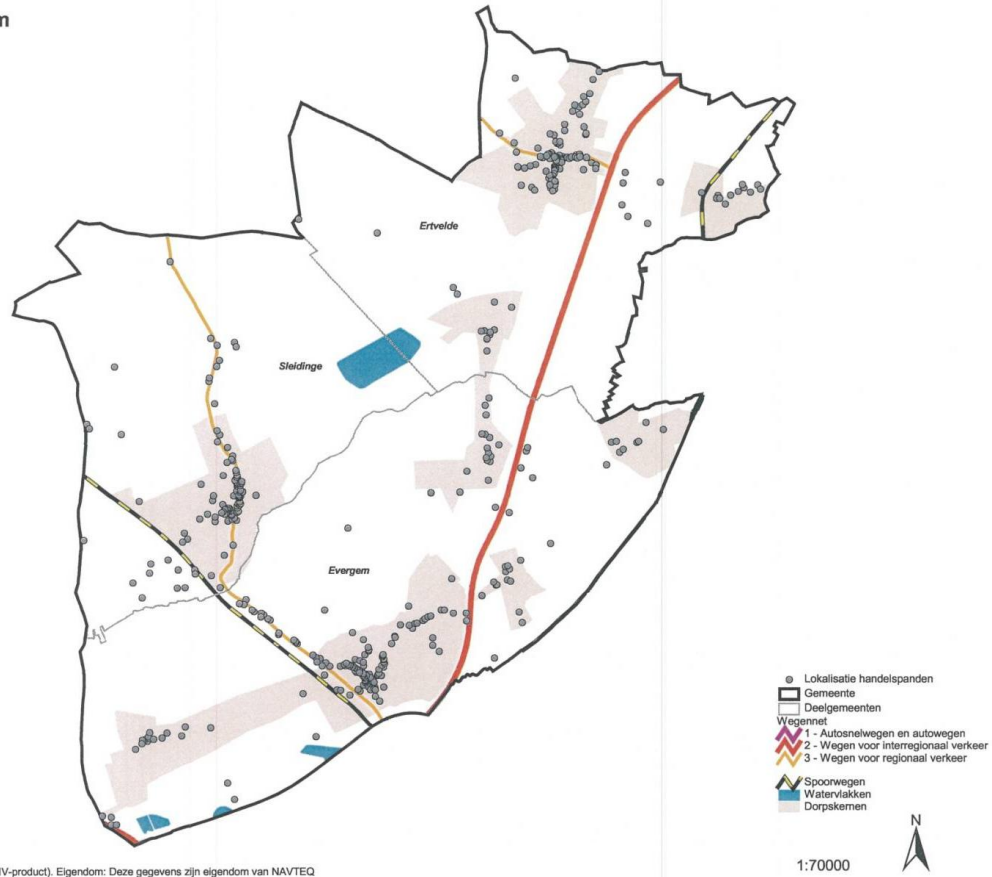
Aanbod supermarkten / superettes te Evergem

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Carrefour GB	Elslo 73	Evergem	1.250 m ²
Carrefour GB	Pastorijstraat 46	Ertvelde	900 m ²
Aldi	Hofbilkstraat 23	Evergem	875 m ²
Aldi	Pastorijstraat 74	Ertvelde	775 m ²
Okay	Elslo 84	Evergem	675 m ²
Okay	Aardeken 9A	Ertvelde	675 m ²
Smatch	Polenstraat 171	Sleidinge	650 m ²
Smatch	Hospitaalstraat 46	Ertvelde	550 m ²
Totaal supermarkten	6.350 m² (= 188,2 m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		
Spar	Weststraat 138	Sleidinge	360 m ²
Hebbrecht	Belzeelsestraat 18	Evergem	200 m ²
Van de Woestijne	Stationsplein 8	Evergem	180 m ²
Totaal superettes	740 m² (= 21,9 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Evergem dus 6.350 m² aan oppervlakte supermarkten en 740 m² aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 188,2 m² supermarkt en 21,9 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 22,18 m², zijnde (vooral) een stijging met 29,94 m² supermarkt (door de bijkomende vestiging van Okay) en een daling met 7,76 m² voor wat betreft de superettes.

Fusiegemeente Evergem
Lokalisatie handelspanden



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

2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE EVERGEM

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Evergem kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
Evergem (koopbinding)	87,2 %	88,7 %	87,8 %
Lovendegem	7,1 %	7,1 %	7,1 %
Maldegem	2,2 %	2,3 %	2,2 %
Gent	1,0 %	1,0 %	1,0 %
Waarschoot	1,0 %	1,0 %	1,0 %
Makro-Eke	1,3 %	0,0 %	0,7 %
Andere	0,3 %	0,0 %	0,2 %
Totaal koopvlucht	12,8 %	11,3 %	12,2 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	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 Evergem kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
Evergem (koopbinding)	22,8 %	23,9 %	21,0 %	49,1 %	28,2 %	25,4 %
Gent	25,0 %	30,8 %	28,5 %	13,7 %	4,9 %	24,8 %
Lovendegem	1,3 %	2,0 %	3,3 %	4,2 %	3,0 %	2,0 %
Zelzate	2,2 %	1,0 %	0,0 %	0,0 %	1,0 %	1,3 %
Waarschoot	1,0 %	1,3 %	1,0 %	1,0 %	2,0 %	1,2 %
Eeklo	1,0 %	1,0 %	0,0 %	0,0 %	3,0 %	1,1 %
Makro-Eke	2,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,0 %
Lochristi	0,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	0,6 %
Andere	4,8 %	3,0 %	4,2 %	2,9 %	4,9 %	3,9 %
Totaal koopvlucht	38,2 %	40,0 %	38,0 %	22,8 %	19,7 %	36,0 %
E-Commerce	2,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,0 %	0,9 %
Openbare markt	0,0 %	1,0 %	1,0 %	0,0 %	0,0 %	0,5 %
N.v.t.	36,8 %	35,1 %	40,1 %	28,1 %	51,0 %	37,3 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Evergem kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
Evergem (koopbinding)	56,2 %
Gent	14,3 %
Lovendegem	5,3 %
Maldegem	1,2 %
Waarschoot	1,0 %
Makro-Eke	0,8 %
Zelzate	0,5 %
Lochristi	0,5 %
Eeklo	0,3 %
Andere	2,0 %
Totaal koopvlucht	25,9 %
E-Commerce	0,5 %
Openbare markt	0,1 %
N.v.t.	17,3 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Evergem. 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 Evergem (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 Evergem er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %. In het geval van Evergem bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 48,2 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Evergem, 48,2 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Evergem.

Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Evergem (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
Evergem (koopbinding)	87,8 %	48,2 %	40,4 %	67,9 %
Assenede	0,8 %	6,3 %	8,9 %	4,1 %

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

Deze bedraagt **17.848 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 17.848 I.E. komt **Evergem** op de **17° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen.

Toch kan gesteld worden dat Evergem slechts een beperkte bovenlokale invloedssfeer heeft.



**Kooperichtheid Shopping op Evergem
vanuit andere Oost-Vlaamse gemeenten**

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