



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE LEDE

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 LEDE

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 | | | | |
| Lede | 16.941 | 17.564 | 103,7 | 7.323 | 2,40 | 585 |
| Aalst | 76.223 | 79.052 | 103,7 | 35.412 | 2,23 | 1.013 |
| Erpe-Mere | 19.196 | 19.170 | 99,9 | 7.898 | 2,43 | 564 |
| Sint-Lievens-Houtem | 9.105 | 9.596 | 105,4 | 3.911 | 2,45 | 355 |
| Arr. Aalst | 262.043 | 271.466 | 103,6 | 115.983 | 2,34 | 579 |
| 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 |
|-----------------|--------|----------|---------|---------|-------|
| Lede | 15,8 | 10,4 | 27,6 | 28,5 | 17,7 |
| Arr. Aalst | 15,4 | 10,8 | 27,5 | 27,9 | 18,5 |
| 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

| Deelgemeenten van Lede | 1/01/2009 | |
|------------------------|-----------------|--------------|
| | Aantal inwoners | % |
| Lede | 11.110 | 63,3 |
| Impe | 1.475 | 8,4 |
| Oordegem | 2.728 | 15,5 |
| Smetlede | 1.156 | 6,6 |
| Wanzele | 1.087 | 6,2 |
| Niet te lokaliseren | 8 | 0,0 |
| Totaal | 17.564 | 100,0 |

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

| | Inkomen van 2009 | | | |
|-----------------|------------------|----------|--------------|------------|
| | Ink/inw. | Rijk=100 | Ink/aangifte | Rijk = 100 |
| Lede | € 17.662 | 112,8 | € 31.376 | 114,8 |
| Arr. Aalst | € 17.380 | 111,0 | € 29.342 | 107,3 |
| 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 Lede werden **299 handelspanden** weerhouden,
verdeeld over :

- 44 convenience-winkels (14,72 %)
- 36 shopping-winkels (12,04 %)
- 36 specialty-winkels (12,04 %)
- 162 diensten (54,18 %)
- 21 leegstaande panden (7,02 %).

De **116 "winkels"** representeren een totale netto handelsoppervlakte van 28.218 m², verdeeld over :

- 7.707 m² convenience-oppervlakte (27,31 %), énkél overdekt;
- 15.141 m² shopping-oppervlakte (53,66 %), waarvan 6.585 m² in open lucht;
- 5.370 m² specialty-oppervlakte (19,03 %), waarvan 740 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

| Assortimentsgroep | Kleinhandels-concentratie N442 Wichelsesteenweg | Deelgemeente Lede | Deelgemeente Impe |
|-------------------|---|---|---|
| Convenience | 2.120 m ² (5 panden) | 4.477 m ² (25 panden) | 30 m ² (1 pand) |
| Shopping | 3.475 m ² (3 panden) | 10.132 m ² (24 panden) | - |
| Specialty | 20 m ² (1 pand) | 1.110 m ² (14 panden) | 1.040 m ² (4 panden) |
| Totaal | 5.615 m² (9 panden) | 15.719 m² (63 panden) | 1.070 m² (5 panden) |

| Assortimentsgroep | Deelgemeente Oordegem | Deelgemeente Smetlede | Deelgemeente Wanzele |
|-------------------|--|---|---|
| Convenience | 1.000 m ² (10 panden) | 20 m ² (1 pand) | 60 m ² (2 panden) |
| Shopping | 1.419 m ² (8 panden) | 115 m ² (1 pand) | - |
| Specialty | 2.320 m ² (14 panden) | 380 m ² (2 panden) | 500 m ² (1 pand) |
| Totaal | 4.739 m² (32 panden) | 515 m² (4 panden) | 560 m² (3 panden) |

De bezetting van het handelsapparaat te Lede geeft :

Bezetting van het handelsapparaat te Lede

| Assortimentsgroep | Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Lede | Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie | M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Lede | M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie |
|------------------------|--|---|---|--|
| Convenience | 2,44 | 2,25 | 427,12 m ² | 363,33 m ² |
| Shopping | 2,00 | 3,03 | 839,12 m ² | 852,77 m ² |
| Specialty | 2,00 | 2,61 | 297,61 m ² | 636,72 m ² |
| Winkels totaal | 6,43 | 7,89 | 1.563,84 m² | 1.852,82 m² |
| Horeca | 2,83 | 3,59 | | |
| Overige diensten | 6,15 | 6,34 | | |
| Leegstand | 1,16 | 1,30 | | |
| Algemeen Totaal | 16,57 | 19,13 | | |

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we globaal een sterke stijging vast van de netto handelsoppervlakte met 52,5 %. Deze stijging is in belangrijke mate voor rekening van verkoopoppervlakte "in open lucht". Op dezelfde wijze kan de toename van de netto verkoopoppervlakte in de deelgemeente Lede (met 42,8 %) worden verklaard.

Wel is er de vaststelling dat de nvo van de handel langs de N442 (Wichelsesteenweg, incl. de kleinhandelsconcentratie, én de Hoogstraat) substantieel met 26,5 % is toegenomen (van 6.425 m² tot 8.125 m²). Ook in de deelgemeente Oordegem wordt een toename van de nvo genoteerd met 56,9 % (van 3.020 m² tot 4.739 m²).

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) in de fusiegemeente Lede noteren we in het centrum van de deelgemeente Lede, met name op de Markt (80,6 %), Stationsstraat (32,4 %) Kasteeldreef (27,8 %), Nieuwstraat (20,9 %) en Rammelstraat (13,1 %).

Verder zijn er ook nogal wat handelszaken gevestigd langs de N442 wat dichtheden oplevert van 13,5 % voor de Wichelse Steenweg en van 9,0 % langs de Hoogstraat.

Op het grondgebied van Oordegem noteren we ook een belangrijke dichtheid langs de N9, zijnde de Grote Steenweg (11,9 %).

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

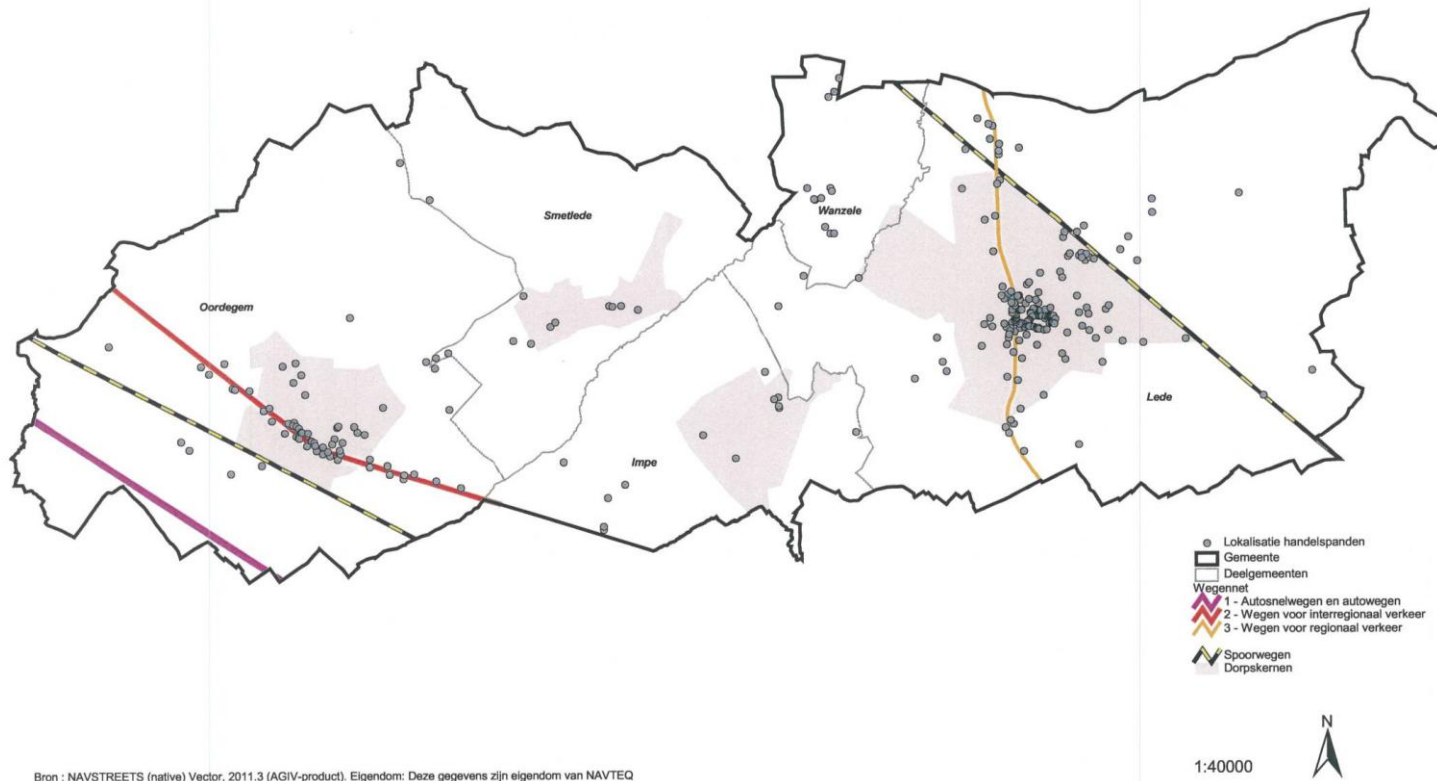
Aanbod supermarkten / superettes te Lede

| Embleem | Adres | Deelgemeente | Oppervlakte |
|----------------------------|--|--------------|----------------------|
| Colruyt | Hoogstraat 44 | Lede | 1.450 m ² |
| Carrefour Market | Markt 34 | Lede | 1.200 m ² |
| Aldi | Ommeganglaan 81 | Lede | 700 m ² |
| AD Delhaize | Wichelsesteenweg 192 | Lede | 1.450 m ² |
| Smatch | Grote Steenweg 155 | Oordegem | 625 m ² |
| Totaal supermarkten | 5.425 m² (= 300,7 m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie) | | |
| Decorte | Bambochtweg 9 | Lede | 120 m ² |
| De Saedeleer | Rammelstraat 46 | Lede | 150 m ² |
| Totaal superettes | 270 m² (= 15,0 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie) | | |

In totaal telt de fusiegemeente Lede dus 5.425 m² aan oppervlakte supermarkten en 270 m² aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 300,7 m² supermarkt en 15,0 m² superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we nog een stijging van de globale bezettingsgraad vast met 47,2 m², zijnde een stijging met 32,2 m² supermarkt en met 15,0 m² superettes. Het spreekt voor zich dat Lede hiermee een erg hoge bezettingsgraad heeft inzake de grootschalige voedingsdetailhandel.

Fusiegemeente Lede
Lokalisatie handelspanden



2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE LEDE

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

| Inwoners van Lede kopen te (N = alle respondenten) | Algemene voeding & dranken | Verswaren | Totaal convenience |
|--|----------------------------|----------------|--------------------|
| N442 Wichelsesteenweg | 10,3 % | 5,6 % | 8,4 % |
| Overige Lede | 37,4 % | 27,4 % | 33,3 % |
| Totaal Lede (koopbinding) | 47,7 % | 33,0 % | 41,7 % |
| Aalst | 13,5 % | 9,8 % | 12,0 % |
| Wetteren | 7,1 % | 0,0 % | 4,2 % |
| Gent | 1,4 % | 2,8 % | 2,0 % |
| Dendermonde | 1,8 % | 1,4 % | 1,6 % |
| Asse | 1,4 % | 0,0 % | 0,8 % |
| Erpe-Mere | 1,4 % | 0,0 % | 0,8 % |
| Sint-Niklaas | 1,4 % | 0,0 % | 0,8 % |
| Andere | 1,4 % | 11,9 % | 5,7 % |
| Totaal koopvlucht | 29,5 % | 26,0 % | 28,1 % |
| E-Commerce | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % |
| Openbare markt | 22,8 % | 36,4 % | 28,4 % |
| N.v.t. | 0,0 % | 4,6 % | 1,9 % |
| Totaal | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % |

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY

| Inwoners van Lede kopen te (N = alle respondenten) | Electrische & huishoudelijke apparaten | Art. inrichting woning | Juwelen & horloges | Fotografische & optische art. | Fiets- & autoaccessoires | Totaal specialty |
|--|--|------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------|
| N442 Wichelsesteenweg | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 3,0 % | 0,0 % | 0,2 % |
| Overige Lede | 6,0 % | 9,4 % | 7,6 % | 21,3 % | 11,9 % | 9,1 % |
| Totaal Lede (koopbinding) | 6,0 % | 9,4 % | 7,6 % | 24,4 % | 11,9 % | 9,3 % |
| Aalst | 35,8 % | 5,8 % | 30,4 % | 24,4 % | 19,8 % | 19,7 % |
| Gent | 1,5 % | 29,3 % | 0,8 % | 1,5 % | 1,5 % | 13,9 % |
| Dendermonde | 9,9 % | 4,5 % | 1,4 % | 0,0 % | 4,9 % | 6,0 % |
| Wetteren | 9,0 % | 3,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 4,5 % | 4,9 % |
| Sint-Niklaas | 6,0 % | 3,0 % | 4,4 % | 2,4 % | 0,9 % | 3,8 % |
| Brussel | 3,0 % | 3,0 % | 2,6 % | 0,0 % | 4,5 % | 3,0 % |
| Erpe-Mere | 1,5 % | 0,0 % | 1,4 % | 1,5 % | 0,0 % | 0,7 % |
| Asse | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 4,6 % | 0,0 % | 0,3 % |
| Andere | 9,0 % | 6,0 % | 6,9 % | 3,0 % | 13,9 % | 7,8 % |
| Totaal koopvlucht | 75,6 % | 54,6 % | 48,0 % | 37,5 % | 49,9 % | 60,0 % |
| E-Commerce | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,9 % | 0,1 % |
| Openbare markt | 0,0 % | 1,5 % | 23,5 % | 0,0 % | 1,5 % | 1,8 % |
| N.v.t. | 18,4 % | 34,5 % | 20,9 % | 38,1 % | 35,8 % | 28,8 % |
| Totaal | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % |

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

| Inwoners van Lede kopen te (N = alle respondenten) | Totaal |
|--|----------------|
| N442 Wichelsesteenweg | 4,8 % |
| Overige Lede | 22,5 % |
| Totaal Lede (koopbinding) | 27,2 % |
| Aalst | 17,5 % |
| Wetteren | 6,1 % |
| Gent | 4,5 % |
| Dendermonde | 3,3 % |
| Sint-Niklaas | 2,6 % |
| Brussel | 1,5 % |
| Asse | 0,9 % |
| Erpe-Mere | 0,7 % |
| Andere | 5,5 % |
| Totaal koopvlucht | 42,6 % |
| E-Commerce | 0,2 % |
| Openbare markt | 15,2 % |
| N.v.t. | 14,7 % |
| Totaal | 100,0 % |

KOOPATTRACTIE

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

In het geval van Lede bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 25,3 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Lede, 25,3 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Lede.

| Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Lede (Basis : kopers) | Convenience | Shopping | Specialty | Totaal |
|--|-------------|----------|-----------|--------|
| Lede (koopbinding) | 42,5 % | 25,3 % | 13,1 % | 31,9 % |
| Wichelen | 25,4 % | 10,4 % | 4,6 % | 17,6 % |

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

Deze bedraagt **7.732 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 7.732 I.E. komt **Lede** op de **29° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, hetgeen een bevestiging is van haar eerder **lokale verzorgingsfunctie**.



Koopgerichtheid Shopping op Lede vanuit andere Oost-Vlaamse gemeenten

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