



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE MERELBEKE

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 MERELBEKE

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				
Merelbeke	21.600	22.913	106,1	9.163	2,50	619
De Pinte	10.174	10.216	100,4	4.015	2,54	568
Gavere	11.767	12.461	105,9	4.953	2,52	402
Gent	224.074	240.049	107,1	114.843	2,09	1.539
Melle	10.289	10.722	104,2	4.371	2,45	715
Oosterzele	13.156	13.269	100,9	5.125	2,59	309
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
Merelbeke	16,8	11,8	27,0	27,1	17,3
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 Merelbeke	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Merelbeke	17.491	76,3
Bottelare	1.841	8,0
Munte	589	2,6
Schelderode	1.540	6,7
Melsen	1.392	6,1
Niet te lokaliseren	60	0,3
Totaal	22.913	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Merelbeke	€ 19.294	123,2	€ 33.675	123,2
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 Merelbeke werden 356 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 50 convenience-winkels (14,04 %)
- 44 shopping-winkels (12,36 %)
- 52 specialty-winkels (14,61 %)
- 197 diensten (55,34 %)
- 13 leegstaande panden (3,65 %).

De 146 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 34.172 m², verdeeld over :

- 7.394 m² convenience-oppervlakte (21,64 %), énkél overdekt;
- 19.143 m² shopping-oppervlakte (56,02%), waarvan 1.775 m² in open lucht;
- 7.635 m² specialty-oppervlakte (22,34 %), waarvan 1.585 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Deelgemeente Merelbeke	Deelgemeente Bottelare	Deelgemeente Melsen	Deelgemeente Schelderode	Deelgemeente Munte
Convenience	6.964 m ² (41 panden)	190 m ² (4 panden)	185 m ² (3 panden)	30 m ² (1 pand)	25 m ² (1 pand)
Shopping	16.068 m ² (41 panden)	25 m ² (1 pand)	50 m ² (1 pand)	0 m ² (0 panden)	3.000 m ² (1 pand)
Specialty	6.965 m ² (49 panden)	450 m ² (2 panden)	0 m ² (0 panden)	220 m ² (1 pand)	0 m ² (0 panden)
Totaal	29.997 m² (131 panden)	665 m² (7 panden)	235 m² (4 panden)	250 m² (2 panden)	3.025 m² (2 panden)

Bezetting van het handelsapparaat te Merelbeke

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Merelbeke	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Merelbeke	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,13	2,25	314,36 m ²	363,33 m ²
Shopping	1,87	3,03	813,87 m ²	852,77 m ²
Specialty	2,21	2,61	324,60 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	6,21	7,89	1.452,83 m²	1.852,82 m²
Horeca	2,25	3,59		
Overige diensten	6,12	6,34		
Leegstand	0,55	1,30		
Algemeen Totaal	15,14	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 52,57 %, verdeeld over:

- Deelgemeente Merelbeke: stijging met 62,47 %
- Deelgemeente Bottelare: daling met 79,73 %
- Deelgemeente Melsen: daling met 58,77 %
- In de deelgemeenten Schelderode en Munte is het aanbod dermate beperkt dat de groeipercentages voor deze gemeenten weinigzeggend zijn.

Langs de Hundelgemsesteenweg, een belangrijke verkeersas in Merelbeke, noteren we een stijging van de netto handelsoppervlakte met zo'n 18,11 %.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) noteren we in het de deelgemeente Merelbeke: het Koning Albert I-Plein (22,22 %), de Gontrode Heirweg (14,29 %), de Zwijnaardsesteenweg (12,33 %), de Nijverheidsweg (11,11 %), de Kerkstraat (10,98 %), de Fraterstraat (6,82 %) en de Hundelgemsesteenweg (5,08 %).

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

Aanbod supermarkten / superettes te Merelbeke

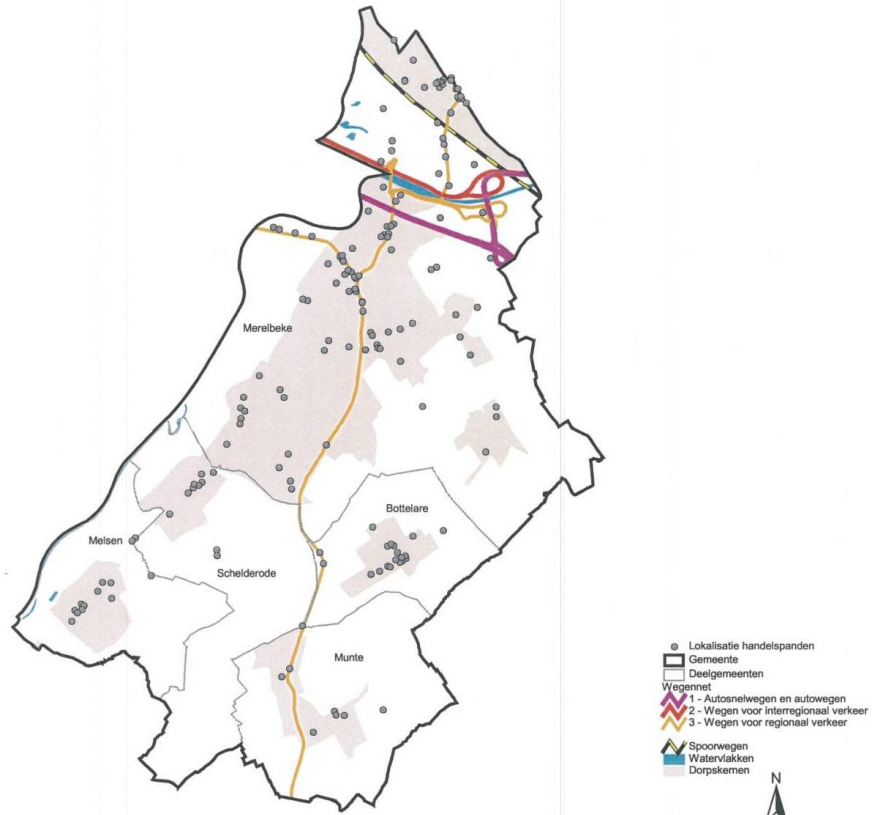
Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
AD Delhaize	Gaversessesteenweg 2	Merelbeke	1.350 m ²
Colruyt	Hundelgemsesteenweg 696	Merelbeke	1.300 m ²
AD Delhaize	Fraterstraat 86B	Merelbeke	1.050 m ²
Aldi	Chrysantenstraat 6	Merelbeke	575 m ²
Lidl	Hundelgemsesteenweg 446	Merelbeke	300 m ²
Naamloos	Hundelgemsesteenweg 609	Merelbeke	450 m ²
Maranni	Hundelgemsesteenweg 611	Merelbeke	244 m ²
Totaal supermarkten	5.269 m² (= 224,0m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		
Lieven	Gaversessesteenweg 899	Merelbeke	140 m ²
Prima	Sint-Annastraat 36	Bottelare	120 m ²
Catry	Hundelgemsesteenweg 230	Merelbeke	100 m ²
Totaal superettes	360 m² (= 15,3 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Merelbeke dus 5.269 m² aan oppervlakte supermarkten en 360 m² superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 224,0 m² supermarkt en 15,3 m² superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een opmerkelijke stijging van de globale bezettingsgraad vast met 33,22 m², zijnde een stijging met 40,21 m² supermarkt en een daling met 6,99 m² aan superettes.

Vooraf de uitbreiding van de AD Delhaize in de Fraterstraat en de komst van Lidl dragen bij tot een verhogen van de bezettingsgraad op het vlak van supermarkten.

Fusiegemeente Merelbeke
Lokalisatie handelspanden



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

1:60000

2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE MERELBEKE

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Merelbeke kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
Merelbeke (koopbinding)	88,1 %	91,9 %	90,1 %
Gavere	5,5 %	2,6 %	4,3 %
Gent	2,2 %	1,4 %	1,8 %
Makro-Eke	1,8 %	1,4 %	1,6 %
Nazareth	1,4 %	0,0 %	0,8 %
Andere	0,4 %	2,8 %	1,4 %
Totaal koopvlucht	11,2 %	8,1 %	9,9 %
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 Merelbeke kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
Merelbeke (koopbinding)	29,8 %	17,9 %	29,9 %	48,9 %	57,6 %	28,8 %
Gent	23,2 %	17,3 %	14,9 %	26,0 %	10,7 %	19,0 %
Makro-Eke	15,3 %	0,0 %	1,4 %	0,0 %	0,0 %	5,3 %
Wetteren	6,8 %	2,7 %	0,0 %	0,0 %	1,3 %	3,7 %
Gavere	1,4 %	0,0 %	0,0 %	5,6 %	4,1 %	1,2 %
Melle	1,4 %	0,0 %	2,7 %	0,0 %	2,7 %	0,9 %
Nazareth	1,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,5 %
Oosterzele	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	3,0 %	0,3 %
Sint-Martens-Latem	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,7 %	0,3 %
Deinze	0,0 %	0,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
De Pinte	0,0 %	0,0 %	1,4 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
Andere	4,4 %	14,4 %	5,9 %	9,8 %	5,8 %	9,4 %
Totaal koopvlucht	53,9 %	34,8 %	26,2 %	41,3 %	30,4 %	40,8 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	2,7 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
N.v.t.	16,3 %	47,3 %	41,1 %	9,8 %	12,0 %	30,3 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Merelbeke kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
Merelbeke (koopbinding)	59,9 %
Gent	12,6 %
Gavere	3,3 %
Makro-Eke	2,2 %
Wetteren	1,0 %
Nazareth	0,5 %
Melle	0,3 %
Sint-Martens-Latem	0,3 %
Deinze	0,2 %
De Pinte	0,1 %
Oosterzele	0,1 %
Andere	5,9 %
Totaal koopvlucht	26,6 %
E-Commerce	0,2 %
Openbare markt	0,2 %
N.v.t.	13,0 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Merelbeke. 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 Merelbeke (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 Merelbeke er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %. In het geval van Merelbeke bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 50,5 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Merelbeke, 50,5 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Merelbeke.

Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Merelbeke (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
Merelbeke (koopbinding)	90,1 %	50,5 %	41,3 %	68,9 %
Gavere	0,6 %	8,5 %	8,8 %	4,6 %

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

Deze bedraagt **14.132 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 14.132 I.E. komt **Merelbeke** op de **21° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, hetgeen een exponent is van haar bovenlokale verzorgingsfunctie.



Koopgerichtheid Shopping op Merelbeke vanuit andere Oost-Vlaamse gemeenten

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