



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE SINT-LIEVENS-HOUTEM

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

SINT-LIEVENS-HOUTEM

	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				
Sint-Lievens-Houtem	9.105	9.596	105,4	3.911	2,45	355
Erpe-Mere	19.196	19.170	99,9	7.898	2,43	564
Herzele	16.301	17.059	104,7	6.956	2,45	363
Lede	16.941	17.564	103,7	7.323	2,40	585
Zottegem	24.631	24.777	100,6	10.630	2,33	435
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

LEEFTIJDSSTRUCTUUR PER 01/01/2009 (in %)

	<14 jr	15-24 jr	25-44jr	45-64jr	>65jr
Sint-Lievens-Houtem	15,9	10,1	28,9	26,2	18,8
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 Sint-Lievens-Houtem	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Sint-Lievens-Houtem	4.639	48,3
Bavegem	1.329	13,8
Letterhoutem	1.070	11,2
Vlierzele	1.960	20,4
Zonnegem	590	6,1
Niet te lokaliseren	8	0,1
Totaal	9.596	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Sint-Lievens-Houtem	€ 17.106	109,2	€ 29.433	107,7
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 Sint-Lievens-Houtem werden 161 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 20 convenience-winkels (12,42 %)
- 17 shopping-winkels (10,56 %)
- 21 specialty-winkels (13,04 %)
- 92 diensten (57,04 %)
- 11 leegstaande panden (6,83 %).

De 58 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 6.019 m², verdeeld over :

- 2.054 m² convenience-oppervlakte (34,31 %), énkél overdekt;
- 1.900 m² shopping-oppervlakte (31,57 %), énkél overdekt;
- 2.065 m² specialty-oppervlakte (34,31 %), waarvan 305 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Deelgemeente Sint-Lievens-Houtem	Deelgemeente Bavegem	Deelgemeente Letterhoutem	Deelgemeente Vlierzele	Deelgemeente Zonnegem
Convenience	1.785 m ² (11 panden)	84 m ² (3 panden)	30 m ² (1 pand)	155 m ² (5 panden)	-
Shopping	960 m ² (12 panden)	35 m ² (1 pand)	30 m ² (1 pand)	875 m ² (3 panden)	-
Specialty	955 m ² (12 panden)	10 m ² (1 pand)	420 m ² (3 panden)	440 m ² (2 panden)	240 m ² (3 panden)
Totaal	3.700 m² (35 panden)	129 m² (5 panden)	480 m² (5 panden)	1.470 m² (10 panden)	240 m² (3 panden)

De bezetting van het handelsapparaat te Sint-Lievens-Houtem geeft :

Bezetting van het handelsapparaat te Sint-Lievens-Houtem

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Sint-Lievens-Houtem	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners per provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Sint-Lievens-Houtem	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,00	2,25	205,34 m ²	363,33 m ²
Shopping	1,70	3,03	189,94 m ²	852,77 m ²
Specialty	2,10	2,61	206,44 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	5,80	7,89	601,72 m²	1.852,82 m²
Horeca	3,00	3,59		
Overige diensten	6,20	6,34		
Leegstand	1,10	1,30		
Algemeen Totaal	16,10	19,13		

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we globaal een daling vast van de netto handelsoppervlakte met 33,9 %. Deze daling is in belangrijke mate een gevolg van de daling van de verkoopoppervlakte in de deelgemeente Vlierzele met 64,7 %.

In de deelgemeente Sint-Lievens-Houtem is de daling beperkt tot 12,1 %, terwijl in de overige deelgemeenten slechts beperkte verschuivingen waar te nemen zijn.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) noteren we in de deelgemeente Sint-Lievens-Houtem met het Marktplein (48,4 %), E. Tinelstraat (31,3 %), Paardemarkt (29,2 %) en de Fabriekstraat (22,7 %).

In de overige deelgemeenten is dit het geval te Bavegem (St. Antoniusstraat – 22,7 %) en te Letterhoutem (Klein Zottegem – 10,2 %).

Overzicht van het aanbod inzake supermarkten en superettes in de fusiegemeente Sint-Lievens-Houtem :

Aanbod supermarkten / superettes te Sint-Lievens-Houtem

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Proxy Delhaize	Edgard Tinelstraat 16	Sint-Lievens-Houtem	725 m ²
Contact GB	Marktplein 62	Sint-Lievens-Houtem	400 m ²
Okay	Polbroek 55	Sint-Lievens-Houtem	425 m ²
Totaal supermarkten	1.550 m² (= 155,0 m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		
Totaal superettes	0 m² (= 0 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

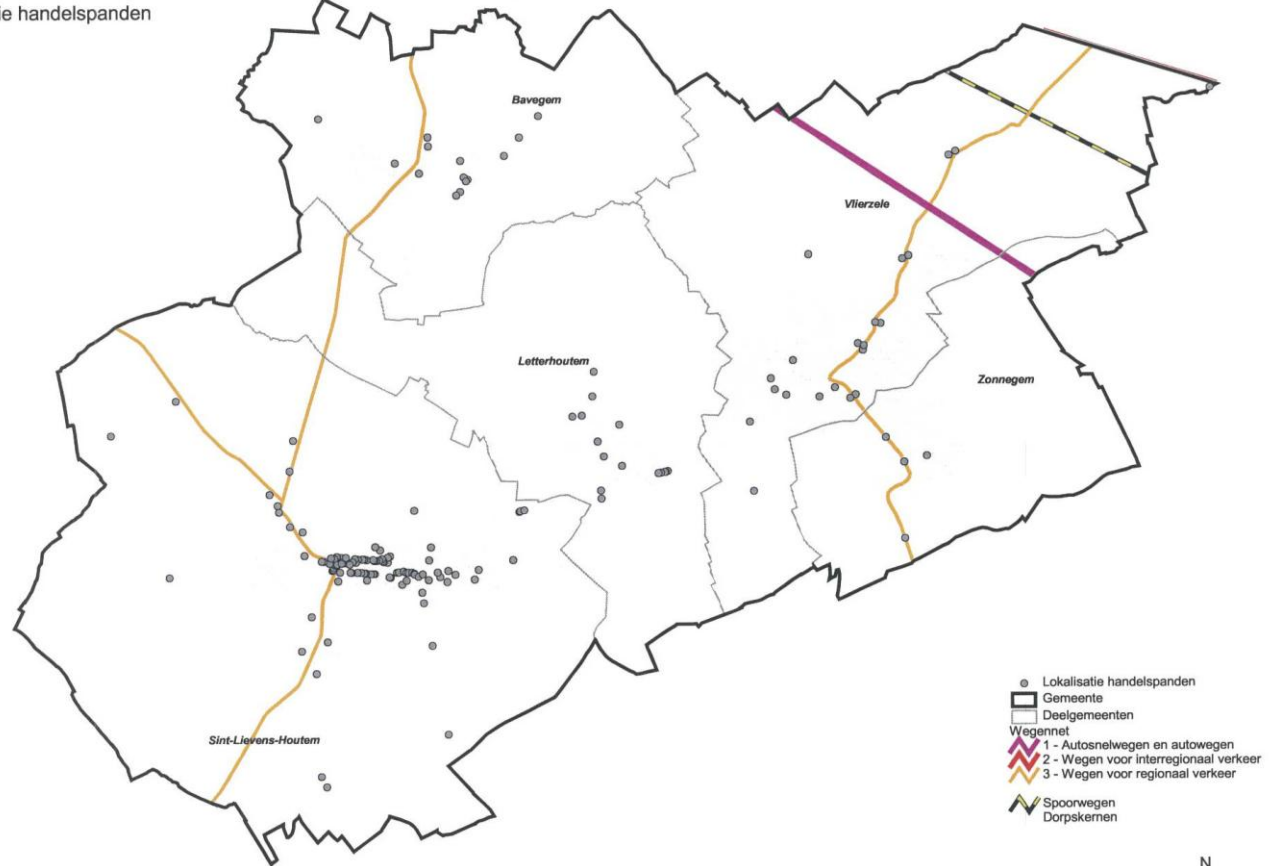
In totaal telt de fusiegemeente Sint-Lievens-Houtem dus 1.550 m² aan oppervlakte supermarkten en geen superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 155,0 m² supermarkt en 0 m² superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een daling van de globale bezettingsgraad vast met 44,7 m², volledig ten koste van de bezetting aan supermarkten.

Het wegvallen van Disco Record te Vlierzele is hieraan uiteraard niet vreemd.

Fusiegemeente Sint-Lievens-Houtem

Lokalisatie handelspanden



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

1:35000



2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE SINT-LIEVENS-HOUTEM

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Sint-Lievens-Houtem kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
Sint-Lievens-Houtem (koopbinding)	53,7 %	45,7 %	50,4 %
Aalst	6,5 %	4,7 %	5,8 %
Lede	7,4 %	1,0 %	4,8 %
Erpe-Mere	3,7 %	3,7 %	3,7 %
Wetteren	3,7 %	3,7 %	3,7 %
Gent	4,6 %	0,0 %	2,7 %
Zottegem	4,6 %	0,0 %	2,7 %
Oosterzele	0,9 %	0,0 %	0,5 %
Andere	14,8 %	4,7 %	10,7 %
Totaal koopvlucht	46,3 %	17,8 %	34,6 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	36,5 %	15,0 %
N.v.t.	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY

Inwoners van Sint-Lievens-Houtem kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
Sint-Lievens-Houtem (koopbinding)	4,6 %	13,4 %	15,0 %	24,0 %	10,5 %	10,8 %
Gent	19,3 %	23,5 %	20,8 %	7,7 %	16,9 %	20,3 %
Aalst	19,3 %	15,4 %	24,6 %	9,8 %	2,5 %	15,3 %
Erpe-Mere	10,1 %	8,1 %	0,0 %	0,0 %	0,8 %	7,1 %
Zottegem	3,7 %	5,3 %	3,8 %	0,0 %	3,6 %	4,2 %
Oudenaarde	4,6 %	3,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	3,2 %
Wetteren	3,7 %	3,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,9 %
Oosterzele	3,7 %	0,0 %	3,8 %	3,8 %	3,6 %	2,0 %
Makro-Eke	4,6 %	0,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,9 %
Lede	3,7 %	0,0 %	7,5 %	3,8 %	0,0 %	1,8 %
Andere	19,3 %	22,6 %	9,5 %	16,4 %	44,0 %	23,0 %
Totaal koopvlucht	91,7 %	82,9 %	69,9 %	41,5 %	71,5 %	81,7 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	3,6 %	0,4 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N.v.t.	3,7 %	3,6 %	15,0 %	34,5 %	14,4 %	7,1 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Sint-Lievens-Houtem kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
Sint-Lievens-Houtem (koopbinding)	30,8 %
Aalst	14,2 %
Gent	11,0 %
Erpe-Mere	4,3 %
Zottegem	4,0 %
Lede	2,8 %
Wetteren	2,7 %
Oudenaarde	1,4 %
Oosterzele	0,8 %
Makro-Eke	0,5 %
Ninove	0,1 %
Andere	14,2 %
Totaal koopvlucht	56,1 %
E-Commerce	0,1 %
Openbare markt	6,5 %
N.v.t.	6,6 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Sint-Lievens-Houtem. 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 Sint-Lievens-Houtem (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 principe de aangetrokken gemeenten weergegeven, voor zover Sint-Lievens-Houtem er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %.

Dit is, in het geval van Sint-Lievens-Houtem, evenwel in geen enkele gemeente het geval.

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

Deze bedraagt **2.106 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 2.106 I.E. komt **Sint-Lievens-Houtem** op de **53° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen . **Sint-Lievens-Houtem kan dan ook als een gemeente met een lokale verzorgingsfunctie worden omschreven** .