



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE SINT-MARTENS-LATEM

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 ST-MARTENS-LATEM

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				
Sint-Martens-Latem	8.349	8.228	98,6	3.376	2,44	588
De Pinte	10.174	10.216	100,4	4.015	2,54	568
Deinze	27.486	28.989	105,5	12.035	2,41	381
Gent	224.074	240.049	107,1	114.843	2,09	1.539
Nazareth	10.830	11.130	102,8	4.324	2,57	318
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
Sint-Martens-Latem	15,1	12,0	21,8	30,1	21,1
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 Sint-Martens-Latem	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Sint-Martens-Latem	5.887	71,5
Deurle	2.330	28,3
Niet te lokaliseren	11	0,1
Totaal	8.228	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Sint-Martens-Latem	€ 22.819	145,7	€ 40.386	147,7
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 Sint-Martens-Latem werden 209 handelspanden
weerhouden, verdeeld over :**

- 13 convenience-winkels (6,22 %)
- 39 shopping-winkels (18,66 %)
- 46 specialty-winkels (22,00 %)
- 108 diensten (51,68 %)
- 3 leegstaande panden (1,44 %).

**De 98 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van
20.928 m², verdeeld over :**

- 902 m² convenience-oppervlakte (4,31 %), énkél overdekt;
- 9.655 m² shopping-oppervlakte (46,13 %), waarvan 120 m² in open lucht;
- 10.371 m² specialty-oppervlakte (49,56 %), waarvan 780 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Sint-Martens-Latem-Centrum	Sint-Martens-Latem-Periferie	Kleinhandels-concentratie N43 Kortrijksesteenweg
Convenience	592 m ² (8 panden)	25 m ² (1 pand)	285 m ² (4 panden)
Shopping	1.295 m ² (15 panden)	1.090 m ² (8 panden)	7.270 m ² (16 panden)
Specialty	220 m ² (3 panden)	7.053 m ² (29 panden)	3.098 m ² (14 panden)
Totaal	2.107 m² (26 panden)	8.168 m² (38 panden)	10.653 m² (34 panden)

Bezetting van het handelsapparaat te Sint-Martens-Latem

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Sint-Martens-Latem	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Sint-Martens-Latem	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	1,55	2,25	107,51 m ²	363,33 m ²
Shopping	4,65	3,03	1.150,78 m ²	852,77 m ²
Specialty	5,48	2,61	1.236,11 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	11,68	7,89	2.494,40 m²	1.852,82 m²
Horeca	4,65	3,59		
Overige diensten	8,22	6,34		
Leegstand	0,36	1,30		
Algemeen Totaal	24,91	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 38,69 % , verdeeld over:

- Sint-Martens-Latem: daling met 1,63 %
- Kleinhandelsconcentratie N43: stijging met 25,85 %

Deze stijging op het vlak van de netto handelsoppervlakte is dus volledig voor rekening van de kleinhandelsconcentratie gelegen langs de N43.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) noteren we in in de kleinhandelsconcentratie langs de N43 (46,67 %), langs de X. De Cocklaan (Deurle, 25,00 %), de Maenhoutstraat (Sint-Martens-Latem, 21,91 %), Dorp (Sint-Martens-Latem, 16,67 %), Latemstraat (Sint-Martens-Latem, 16,24 %) en Golflaan (Sint-Martens-Latem, 13,04 %).

Overzicht van het aanbod inzake supermarkten en superettes in de fusiegemeente Sint-Martens-Latem :

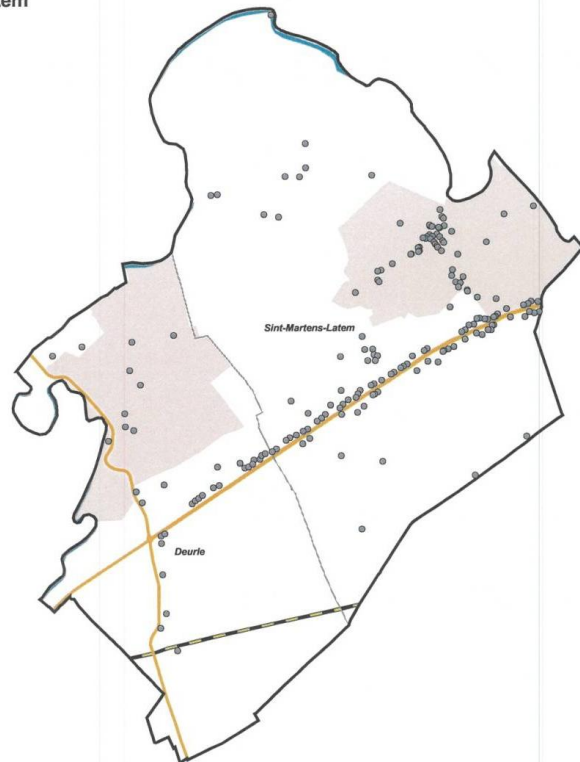
Aanbod supermarkten / superettes te Sint-Martens-Latem

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Totaal supermarkten	0 m² (= 0 m ² per 1.000 inwoners versus 254,4 m ² gemiddeld in de provincie)		
Carrefour Express	Maenhoutstraat 10	Sint-Martens-Latem	250 m ²
Latemse Fruitboetiek	Latemstraat 111	Sint-Martens-Latem	160 m ²
Totaal superettes	410 m² (= 48,9 m ² per 1.000 inwoners versus 21,4 m ² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Sint-Martens-Latem dus geen supermarkten en 410 m² superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 0 m² supermarkt en 48,9 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 30,97 m², volledig voor rekening van de superettes, gezien de vestiging van Carrefour Express in de Maenhoutstraat.

Fusiegemeente Sint-Martens-Latem
Lokalisatie handelspanden



- Lokalisatie handelspanden
- Gemeente
- Deelgemeenten
- Wegennet
 - 1 - Autosnelwegen en autowegen
 - 2 - Wegen voor interregionaal verkeer
 - 3 - Wegen voor regionaal verkeer
- ▲ Spoorwegen
- Watervlakken
- Dorpskernen

1:35000



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

2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE ST-MARTENS-LATEM

KOOPGERICHTHEID

De commerciële positie van Sint-Martens-Latem wordt bepaald door de mate waarin gezinnen zich richten tot het handelsaanbod van Sint-Martens-Latem.

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-Martens-Latem, inzicht verschaft in de **koopbinding** (“wat wordt besteed bij het handelsapparaat van Sint-Martens-Latem”) 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-Martens-Latem 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-Martens-Latem, onafgezien of deze al dan niet recent aankopen hebben verricht.

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Sint-Martens-Latem kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
N43 Kortrijksesteenweg	55,7 %	34,3 %	46,9 %
Overige Sint-Martens-Latem	10,2 %	37,9 %	21,6 %
Totaal Sint-Martens-Latem (koopbinding)	65,9 %	72,2 %	68,5 %
Deinze	24,5 %	18,9 %	22,2 %
Aalter	2,1 %	2,1 %	2,1 %
Gent	2,1 %	2,1 %	2,1 %
Nazareth	2,1 %	0,0 %	1,2 %
Tielt	0,0 %	2,1 %	0,9 %
Makro-Eke	0,6 %	0,0 %	0,3 %
Andere	2,7 %	2,1 %	2,5 %
Totaal koopvlucht	34,1 %	27,3 %	31,3 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	0,6 %	0,2 %
N.v.t.	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY

Inwoners van Sint-Martens-Latem kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
N43 Kortrijksesteenweg	44,0 %	6,3 %	0,0 %	17,4 %	25,9 %	21,8 %
Overige St-Martens-Latem	10,7 %	4,8 %	15,7 %	30,5 %	30,0 %	11,6 %
Totaal St-Martens-Latem (koopbinding)	54,8 %	11,1 %	15,7 %	47,9 %	55,9 %	33,4 %
Gent	16,2 %	20,1 %	22,2 %	7,8 %	9,3 %	16,9 %
Deinze	6,4 %	14,9 %	6,5 %	15,3 %	15,5 %	11,8 %
De Pinte	0,0 %	0,0 %	10,8 %	9,4 %	3,1 %	1,4 %
Kortrijk	2,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,7 %
Nazareth	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,6 %	0,3 %
Makro-Eke	0,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
Andere	4,9 %	9,0 %	10,5 %	0,0 %	7,3 %	6,9 %
Totaal koopvlucht	30,3 %	44,0 %	49,8 %	32,4 %	37,9 %	38,2 %
E-Commerce	0,0 %	0,6 %	0,0 %	4,4 %	0,0 %	0,5 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N.v.t.	15,0 %	44,3 %	34,5 %	15,3 %	6,2 %	27,9 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Sint-Martens-Latem kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
N43 Kortrijksesteenweg	32,7 %
Overige St-Martens-Latem	16,4 %
Totaal St-Martens-Latem (koopbinding)	49,1 %
Deinze	16,6 %
Gent	14,1 %
Nazareth	1,1 %
Aalter	1,0 %
De Pinte	0,8 %
Makro-Eke	0,7 %
Tielt	0,4 %
Kortrijk	0,2 %
Andere	4,7 %
Totaal koopvlucht	39,6 %
E-Commerce	0,2 %
Openbare markt	0,2 %
N.v.t.	10,8 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

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

Dit is, in het geval van Sint-Martens-Latem, evenwel in geen enkele gemeente het geval.

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

Deze bedraagt **3.758 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 3.758 I.E. komt **Sint-Martens-Latem** op de **41° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen . Het handelslineair langs de N43 is in belangrijke mate

verantwoordelijk voor de “score” van Sint-Martens-Latem. Daarenboven maakt de consument niet altijd duidelijk onderscheid tussen het handelslineair op het grondgebied van Sint-Martens-Latem zelf en dit op het grondgebied van Sint-Denijs-Westrem iets verderop.

Hierdoor zal de score van Sint-Martens-Latem dan ook deels overgewaardeerd zijn.

Uit dit alles kan dan ook besloten worden dat **Sint-Martens-Latem beschouwd kan worden als een gemeente met een puur lokale verzorgingsfunctie** .