



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE ZINGEM

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 ZINGEM

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				
Zingem	6.594	7.022	106,5	2.816	2,49	293
Kruishoutem	7.844	8.150	103,9	3138	2,60	173
Oudenaarde	27.560	29.351	106,5	12.384	2,37	432
Zwalm	7.670	8.043	104,9	3.149	2,55	237
Arr. Oudenaarde	114.135	119.114	104,4	48.286	2,47	284
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
Zingem	17,7	10,6	28,4	25,8	17,6
Arr. Oudenaarde	16,9	11,4	26,7	26,3	18,7
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 Zingem	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Zingem	3.812	54,3
Ouwegem	1.518	21,6
Huise	1.688	24,0
Niet te lokaliseren	4	0,1
Totaal	7.022	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Zingem	€ 17.062	109,0	€ 30.126	110,2
Arr. Oudenaarde	€ 16.242	103,7	€ 28.436	104,0
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 Zingem werden 120 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 14 convenience-winkels (11,67 %)
- 9 shopping-winkels (7,50 %)
- 24 specialty-winkels (20,00 %)
- 72 diensten (60,00 %)
- 1 leegstaand pand (0,83 %).

De 47 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 15.791 m², verdeeld over :

- 2.286 m² convenience-oppervlakte (14,48 %), énkél overdekt;
- 3.459 m² shopping-oppervlakte (21,90 %), waarvan 750 m² in open lucht;
- 10.046 m² specialty-oppervlakte (63,62 %), waarvan 3.030 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Deelgemeente Zingem	Deelgemeente Ouwegem	Deelgemeente Huise	Kleinhandelsconcentratie N60 / kruispunt met N435
Convenience	1.690 m ² (9 panden)	20 m ² (1 pand)	0 m ²	576 m ² (4 panden)
Shopping	44 m ² (2 panden)	350 m ² (2 panden)	200 m ² (1 pand)	2.865 m ² (4 panden)
Specialty	2.786 m ² (7 panden)	1.159 m ² (3 panden)	0 m ²	6.101 m ² (14 panden)
Totaal	4.520 m² (18 panden)	1.529 m² (6 panden)	200 m² (1 panden)	9.542 m² (22 panden)

De bezetting van het handelsapparaat te Zingem geeft :

Bezetting van het handelsapparaat te Zingem

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Zingem	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Zingem	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	1,91	2,25	312,55 m ²	363,33 m ²
Shopping	1,23	3,03	472,93 m ²	852,77 m ²
Specialty	3,28	2,61	1.373,53 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	6,43	7,89	2.159,01 m²	1.852,82 m²
Horeca	2,60	3,59		
Overige diensten	7,25	6,34		
Leegstand	0,14	1,30		
Algemeen Totaal	16,41	19,13		

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we globaal een belangrijke stijging van de netto handelsoppervlakte vast met 47,0 %, verdeeld over :

- Deelgemeente Zingem + 30,4 %
- Deelgemeente Huise + 22,6 %
- Deelgemeente Ouwegem + 72,6 %.

Belangrijk om op te merken is dat ruim 60 % van de winkelvloeroppervlakte toe te schrijven is aan handelszaken gelegen langs de N60 (Gentsesteenweg) en/of in de directe nabijheid van het kruispunt van deze as met de N435 (Kruishoutemsesteenweg – Ouwegemsesteenweg).

Het is dan ook niet verwonderlijk te noemen dat de hoogste winkeldichtheid (# handelspanden / huisnummers in de straat) wordt genoteerd langs de Gentsesteenweg (42,1 %) op afstand gevolgd door een aantal centrumstraten van Zingem als daar zijn het Kerkplein (28,6 %), A. Amelotstraat (16,7 %), Strijpstraat (12,2 %) en Nederzwalmssesteenweg (10,9 %). Ook op Huiseplein is er een dichtheid van 12,5 %.

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

Aanbod supermarkten / superettes te Zingem

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Spar	Ouwegemsesteenweg 30A	Huise	400 m ²
Okay	Alfred Amelotstraat 19-22	Zingem	675 m ²
AD Delhaize	Kruiskensstraat 8A	Zingem	700 m ²
Totaal supermarkten	1.775 m² (= 242,7m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		
Taerwe	Strijpstraat 49	Zingem	160 m ²
Totaal superettes	160 m² (= 21,9 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Zingem dus 1.775 m² aan oppervlakte supermarkten en 160 m² superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 242,7 m² supermarkt en 21,9 m² superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), betekent dit een stijging van de globale bezettingsgraad met 72,9 m², een gevolg van de opening van een bijkomende Okay-supermarkt te Zingem.

Fusiegemeente Zingem
Lokalisatie handelspanden



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

1:45000



2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE ZINGEM

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Zingem kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
Kruispunt N60/N435	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Overige Zingem	77,5 %	95,6 %	85,0 %
Totaal Zingem (koopbinding)	77,5 %	95,6 %	85,0 %
Oudenaarde	18,5 %	4,4 %	12,7 %
Makro-Eke	2,2 %	0,0 %	1,3 %
Gavere	1,7 %	0,0 %	1,0 %
Andere	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal koopvlucht	22,5 %	4,4 %	15,0 %
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 Zingem kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
Kruispunt N60/N435	2,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,8 %
Overige Zingem	12,1 %	24,9 %	0,0 %	2,4 %	4,9 %	15,9 %
Totaal Zingem (koopbinding)	14,5 %	24,9 %	0,0 %	2,4 %	4,9 %	16,8 %
Oudenaarde	43,6 %	46,0 %	29,8 %	28,4 %	36,6 %	42,4 %
Makro-Eke	9,7 %	0,0 %	0,0 %	4,8 %	2,4 %	3,9 %
Gavere	7,3 %	0,0 %	0,0 %	16,7 %	0,0 %	3,4 %
Gent	0,0 %	2,4 %	2,4 %	0,0 %	0,0 %	1,2 %
Kruishoutem	0,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
Andere	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal koopvlucht	61,3 %	48,4 %	32,2 %	49,9 %	39,0 %	51,1 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N.v.t.	24,2 %	26,6 %	67,8 %	47,8 %	56,1 %	32,1 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Zingem kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
Kruispunt N60/N435	0,3 %
Overige Zingem	49,6%
Totaal Zingem (koopbinding)	49,8 %
Oudenaarde	31,1 %
Makro-Eke	2,8 %
Gavere	2,5 %
Gent	0,5 %
Kruishoutem	0,2 %
Andere	0,0 %
Totaal koopvlucht	37,0 %
E-Commerce	0,0 %
Openbare markt	0,0 %
N.v.t.	13,1 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

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

In het geval van Zingem bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 31,8 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Zingem, 31,8 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Zingem.

Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Zingem (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
Zingem (koopbinding)	85,0 %	31,8 %	24,7 %	57,4 %
Gavere	8,1 %	5,2 %	10,3 %	7,6 %

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

Deze bedraagt **3.155 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 3.155 I.E. komt **Zingem** op de **47° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, hetgeen duidt op een lokale verzorgingsfunctie.



**Koopgerichtheid Shopping op Zingem
vanuit andere Oost-Vlaamse gemeenten**

