



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE ZOTTEGEM

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 ZOTTEGEM

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				
Zottegem	24.631	24.777	100,6	10.630	2,33	435
Herzele	16.301	17.059	104,7	6.956	2,45	363
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
Zottegem	14,3	10,6	26,6	27,8	20,6
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 Zottegem	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Zottegem	4.957	20,0
Elene + Oombergen	1.804	7,3
Leeuwergen	1.802	7,3
Grotenberge	1.567	6,3
Godveerdegem	982	4,0
Erwetegem	3.062	12,4
Sint-Goriks-Oudenhove	970	3,9
Strijpen	4.222	17,0
Velzeke-Rudderhove	3.137	12,7
Sint-Maria-Oudenhove	2.262	9,1
Niet te lokaliseren	12	0,0
Totaal	24.777	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Zottegem	€ 18.170	116,0	€ 30.402	111,2
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 Zottegem werden 596 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 61 convenience-winkels (10,23 %)
- 124 shopping-winkels (20,81 %)
- 81 specialty-winkels (13,59 %)
- 282 diensten (47,32 %)
- 48 leegstaande panden (8,05 %).

De 266 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 52.810 m², verdeeld over :

- 11.241 m² convenience-oppervlakte (21,29 %), énkél overdekt;
- 29.208 m² shopping-oppervlakte (55,31 %), waarvan 1.680 m² in open lucht;
- 12.361 m² specialty-oppervlakte (23,41 %), waarvan 940 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Kleinhandelsconcentratie N42 Industrielaan	Kleinhandelsconcentratie N462 Buke	Kleinhandelsconcentratie Langestraat	Zottegem-centrum	Zottegem-periferie	Oombergen
Convenience	-	2.400 m ² (4 panden)	2.150 m ² (1 pand)	2.187 m ² (29 panden)	4.504 m ² (27 panden)	-
Shopping	3.700 m ² (3 panden)	4.589 m ² (8 panden)	3.118 m ² (5 panden)	6.986 m ² (74 panden)	10.355 m ² (30 panden)	460 m ² (4 panden)
Specialty	1.720 m ² (7 panden)	440 m ² (3 panden)	-	2.744 m ² (30 panden)	6.507 m ² (38 panden)	950 m ² (3 panden)
Totaal	5.420 m² (10 panden)	7.429 m² (15 panden)	5.268 m² (6 panden)	11.917 m² (133 panden)	21.366 m² (95 panden)	1.410 m² (7 panden)

Bezetting van het handelsapparaat te Zottegem

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Zottegem	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Zottegem	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,40	2,25	442,21 m ²	363,33 m ²
Shopping	4,88	3,03	1.149,02 m ²	852,77 m ²
Specialty	3,19	2,61	486,27 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	10,46	7,89	2.077,50 m²	1.852,82 m²
Horeca	4,29	3,59		
Overige diensten	6,81	6,34		
Leegstand	1,89	1,30		
Algemeen Totaal	23,45	19,13		

Een 100 % vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002) is niet mogelijk, gezien toen het Strategisch Commercieel Plan van Zottegem dd 1997 als basis was genomen, waarbij enkel het handelsapparaat in de deelgemeente Zottegem in beschouwing werd genomen. Ook de afbakening van de "deelgemeente Zottegem" is niet steeds duidelijk. Hierdoor ligt de opgenomen netto handelsoppervlakte bij de huidige inventarisatie 142,41 % hoger.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) noteren we in het centrum van Zottegem, meer bepaald in de Stationsstraat (95,8 %), Stationsplein (91,7 %), Markt (84,2 %), Hoogstraat (72,9 %), Heldenlaan (61,8 %) en in iets mindere mate de Musselystraat (42,1 %), Trapstraat (41,0 %), Zavel (35,7 %), A. Schreirisstraat (32,0 %) en de Van Aelbrouckstraat (31,1 %). Relatief hoge indices zijn er ook voor de kleinhandelsconcentraties aan de N462 (Vandendriesschestraat en Buke, respectievelijk 42,9 % en 18,7 %) en de N42 - Industrielaan (57,1 %).

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

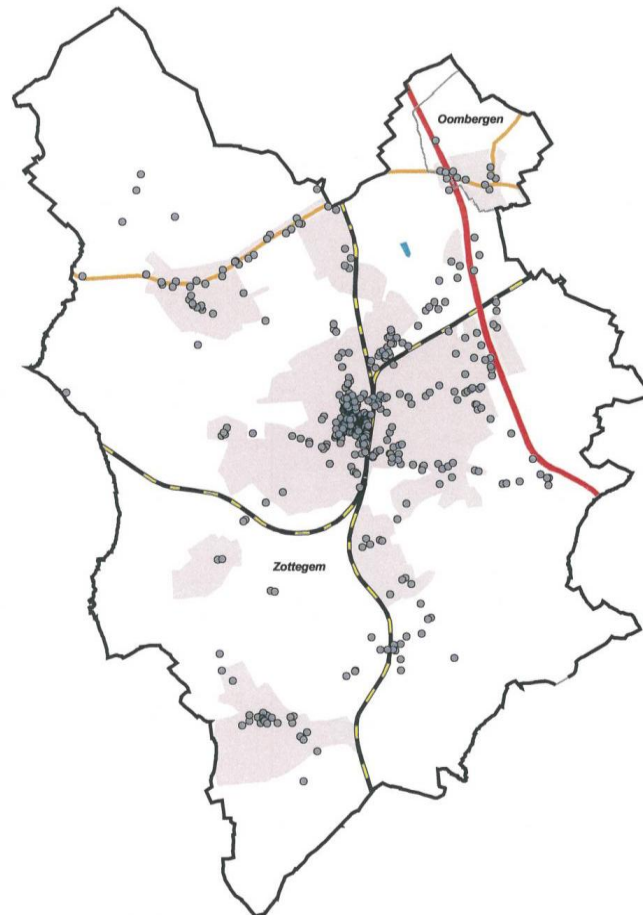
Aanbod supermarkten / superettes te Zottegem

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Colruyt	Bijlokestraat 2	Zottegem	1.750 m ²
Match	Buke 20	Zottegem	950 m ²
Lidl	Buke 44	Zottegem	725 m ²
Culi's	Heldenlaan 11	Zottegem	400 m ²
Carrefour Market	Heldenlaan 21	Zottegem	600 m ²
AD Delhaize	Langestraat 53	Zottegem	2.150 m ²
Aldi	Vandendriesschestraat 3	Zottegem	850 m ²
Eurospar	Opstalstraat 1A	Velzeke-Ruddershove	525 m ²
Totaal supermarkten	7.950 m² (= 312,7 m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		
Prima	L. Roelsstraat 22	Zottegem	120 m ²
Louis Delhaize	Wolvenstraat 1-5	Zottegem	340 m ²
Louis Delhaize	Sint-Hubertusplein 22	Sint-Maria-Oudenhove	365 m ²
Totaal superettes	825 m² (= 32,5 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Zottegem dus 7.950 m² aan oppervlakte supermarkten en 825 m² aan superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 312,7 m² supermarkt en 32,5 m² superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een stijging van de globale bezettingsgraad vast met 36,8 m², zijnde een stijging met 24,3 m² supermarkt en met 12,5 m² superette.

Fusiegemeente Zottegem
Lokalisatie handelspanden



- Lokalisatie handelspanden
- Gemeente
- Deelgemeenten
- Wegennet
 - 2 - Wegen voor interregionaal verkeer
 - 3 - Wegen voor regionaal verkeer
- Spoorwegen
- Watervlakken
- Dorpekernen

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

1:70000



2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE ZOTTEGEM

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Zottegem kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
N42 (Industrielaan)	11,5 %	13,6 %	12,4 %
N462 (Buke)	6,8 %	8,2 %	7,4 %
Overige Zottegem	75,8 %	70,5 %	73,6 %
Totaal Zottegem (koopbinding)	94,1 %	92,3 %	93,4 %
Brakel	1,2 %	1,2 %	1,2 %
Gent	0,9 %	0,9 %	0,9 %
Geraardsbergen	0,9 %	0,9 %	0,9 %
Aalst	0,2 %	0,2 %	0,2 %
Andere	1,2 %	1,2 %	1,2 %
Totaal koopvlucht	4,5 %	4,4 %	4,5 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	1,4 %	3,3 %	2,2 %
N.v.t.	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Zottegem kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
N42 (Industrielaan)	9,8 %
N462 (Buke)	7,8 %
Overige Zottegem	50,8 %
Totaal Zottegem (koopbinding)	68,4 %
Gent	4,5 %
Aalst	3,8 %
Brakel	1,2 %
Wetteren	0,5 %
Geraardsbergen	0,5 %
Ninove	0,4 %
Oudenaarde	0,2 %
Makro-Eke	0,2 %
Andere	2,1 %
Totaal koopvlucht	13,4 %
E-Commerce	0,6 %
Openbare markt	1,9 %
N.v.t.	15,7 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Zottegem. 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 Zottegem (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 Zottegem er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %. In het geval van Zottegem bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 68,6 %; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Zottegem, 68,6 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Zottegem.

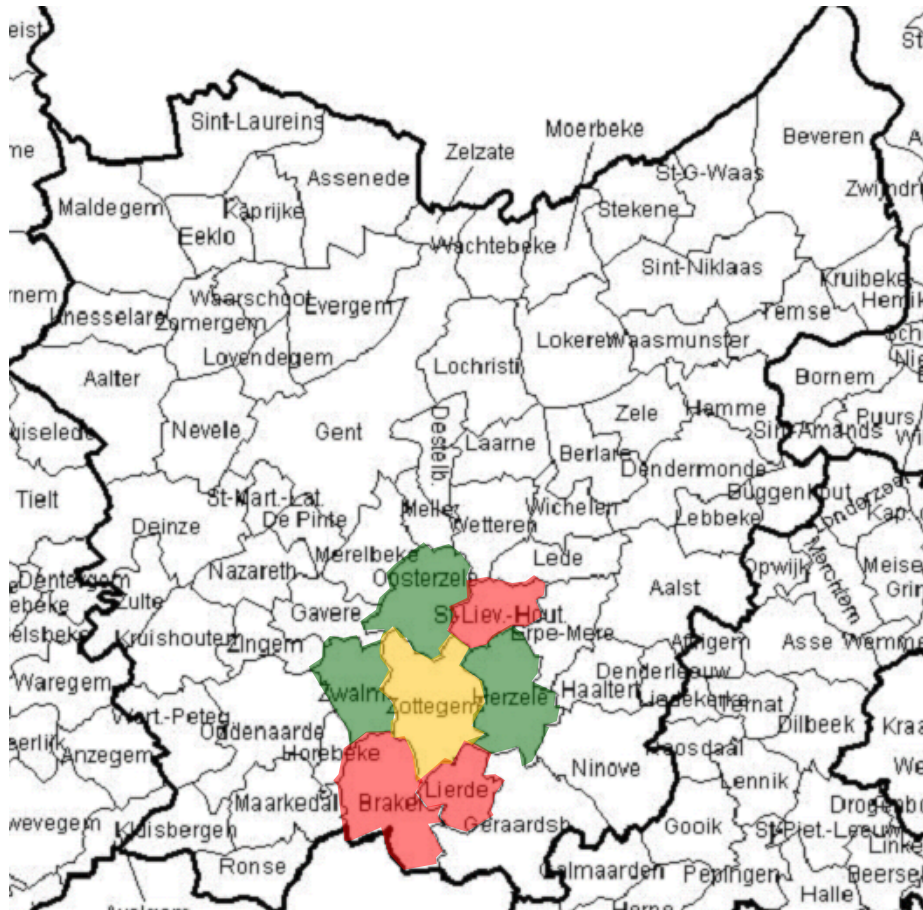
Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Zottegem (Basis : kopers)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
Zottegem (koopbinding)	93,4 %	68,6 %	66,8 %	81,1 %
Zwalm	5,9 %	30,2 %	15,3 %	15,0 %
Herzele	13,6 %	26,2 %	22,0 %	19,4 %
Oosterzele	13,2 %	26,2 %	10,9 %	17,4 %
Lierde	2,8 %	9,6 %	1,5 %	4,9 %
Brakel	0,0 %	8,7 %	2,3 %	3,5 %
Sint-Lievens-Houtem	2,7 %	6,3 %	4,5 %	4,3 %

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

Deze bedraagt **32.716 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 32.716 I.E. komt **Zottegem** op de **10° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, hetgeen een bevestiging is van haar kleinstedelijke verzorgingsfunctie.



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

