



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE ZULTE

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 ZULTE

	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				
Zulte	14.401	14.808	102,8	5.917	2,50	449
Deinze	27.486	28.989	105,5	12.035	2,41	381
Lovendegem	9.239	9.439	102,2	3.846	2,45	497
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
Zulte	16,5	12,3	28,2	26,5	16,5
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 Zulte	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Zulte	7.140	48,2
Olsene	3.662	24,7
Machelen	3.998	27,0
Niet te lokaliseren	8	0,1
Totaal	14.808	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Zulte	€ 16.076	102,7	€ 28.102	102,8
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 Zulte werden 245 handelspanden weerhouden, verdeeld over :

- 34 convenience-winkels (13,88 %)
- 27 shopping-winkels (11,02 %)
- 40 specialty-winkels (16,33 %)
- 140 diensten (57,14 %)
- 4 leegstaande panden (1,63 %).

De 101 "winkels" representeren een totale netto handelsoppervlakte van 21.020 m², verdeeld over :

- 5.000 m² convenience-oppervlakte (23,79 %), énkél overdekt;
- 8.150 m² shopping-oppervlakte (38,77 %), waarvan 350 m² in open lucht;
- 7.870 m² specialty-oppervlakte (37,44 %), waarvan 1.300 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Zulte-Centrum	Zulte-Periferie	Kleinhandels-concentratie N43	Deelkern Machelen	Deelkern Olsene
Convenience	1.070 m ² (10 panden)	1.270 m ² (3 panden)	2.305 m ² (9 panden)	295 m ² (10 panden)	60 m ² (2 panden)
Shopping	490 m ² (6 panden)	3.475 m ² (6 panden)	1.280 m ² (7 panden)	455 m ² (6 panden)	2.450 m ² (2 panden)
Specialty	380 m ² (3 panden)	2.450 m ² (8 panden)	3.970 m ² (18 panden)	250 m ² (1 pand)	820 m ² (10 panden)
Totaal	1.940 m² (19 panden)	7.195 m² (17 panden)	7.555 m² (34 panden)	1.000 m² (17 panden)	3.330 m² (14 panden)

Bezetting van het handelsapparaat te Zulte

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Zulte	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Zulte	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,22	2,25	326,26 m ²	363,33 m ²
Shopping	1,76	3,03	531,81 m ²	852,77 m ²
Specialty	2,61	2,61	513,54 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	6,59	7,89	1.371,62 m²	1.852,82 m²
Horeca	2,61	3,59		
Overige diensten	6,53	6,34		
Leegstand	0,26	1,30		
Algemeen Totaal	6,86	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 28,60 %, verdeeld over:

- Deelgemeente Zulte: stijging met 385,90 %
- Deelgemeente Machelen: stijging met 22,70 %
- Deelgemeente Olsene: stijging met 25,90 %
- Kleinhandelsconcentratie langs de N43: daling met 68,65 %

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) noteren we langs de Staatsbaan (Zulte, 25,99 %), de Rijksweg (Machelen, 21,71 %), de Statiestraat (10,69 %), de Dorpsstraat (Machelen, 10,26 %), de Centrumstraat (Olsene, 9,80 %) en de Grote Steenweg (Olsene, 9,55 %).

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

Aanbod supermarkten / superettes te Zulte

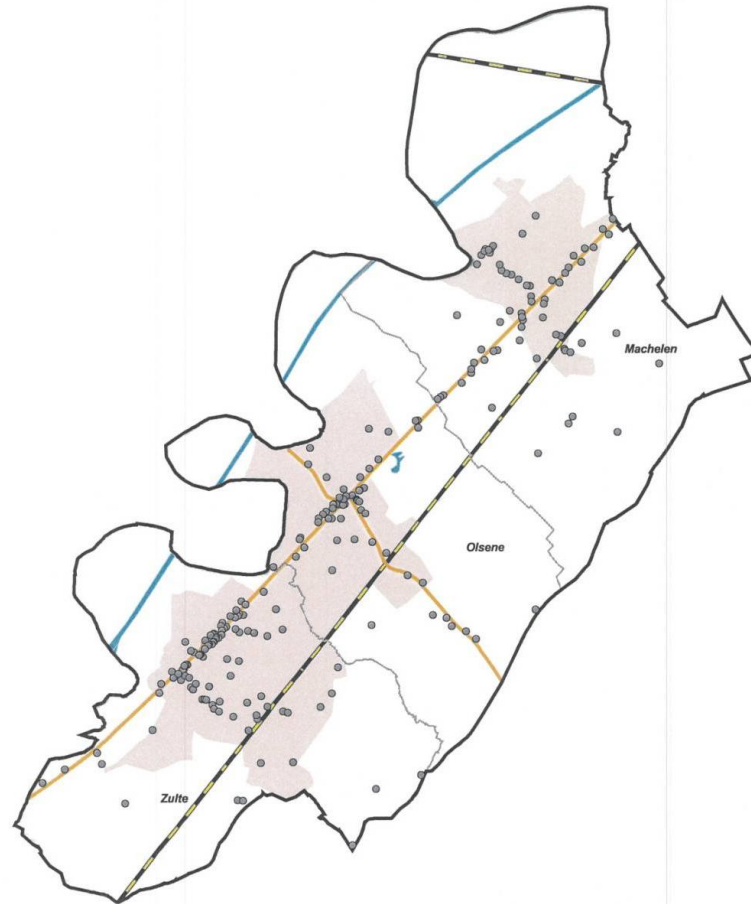
Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Proxy Delhaize	Grote Steenweg 190	Zulte	750 m ²
Carrefour GB	Nachtegaalstraat 5	Zulte	750 m ²
Smatch	Staatsbaan 161	Zulte	675 m ²
Aldi	Grote Steenweg 216	Zulte	675 m ²
Smatch	Rijksweg 12B	Zulte	600 m ²
Okay	Staatsbaan 9	Zulte	500 m ²
Totaal supermarkten	3.950 m² (= 257,8 m ² per 1.000 inwoners versus 254,4 m ² gemiddeld in de provincie)		
Fruitpoort	Staatsbaan 51	Zulte	150 m ²
Totaal superettes	150 m² (= 9,8 m ² per 1.000 inwoners versus 21,4 m ² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Zulte dus 3.950 m² aan oppervlakte supermarkten en 150 m² superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 257,8 m² supermarkt en 9,8 m² superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een lichte stijging van de globale bezettingsgraad vast met 9,44 m², zijnde een minieme daling met 0,35 m² supermarkt en een stijging met 9,79 m² superettes.

De stijging van de bezettingsgraad qua supermarkten wordt ingegeven door de uitbreiding van Smatch en de nieuwe vestiging van Okay te Zulte. Wel is het aanbod superettes weggefallen.

Fusiegemeente Zulte
Lokalisatie handelspanden



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

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

1:55000



2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE ZULTE

KOOPGERICHTHEID

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

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Zulte kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
N43 Rijksweg / Grote Steenweg	2,1 %	1,0 %	1,7 %
Overige Zulte	48,0 %	62,1 %	53,8 %
Totaal Zulte (koopbinding)	50,2 %	63,1 %	55,5 %
Deinze	25,5 %	20,5 %	23,5 %
Waregem	17,8 %	13,0 %	15,8 %
Kruishoutem	3,3 %	3,4 %	3,3 %
Tielt	3,3 %	0,0 %	1,9 %
Andere	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal koopvlucht	49,8 %	36,9 %	44,5 %
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 Zulte kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
N43 Rijksweg / Grote Steenweg	10,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	11,9 %	4,8 %
Overige Zulte	45,8 %	17,8 %	15,6 %	37,8 %	40,9 %	31,0 %
Totaal Zulte (koopbinding)	55,9 %	17,8 %	15,6 %	37,8 %	52,8 %	35,8 %
Waregem	20,0 %	0,5 %	13,2 %	25,9 %	8,5 %	10,1 %
Deinze	10,1 %	3,5 %	3,5 %	22,5 %	4,4 %	6,9 %
Gent	3,4 %	4,0 %	3,5 %	6,9 %	3,9 %	3,9 %
Kortrijk	0,0 %	3,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,5 %
Kruishoutem	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	3,4 %	0,4 %
Oudenaarde	0,0 %	0,0 %	1,7 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
Tielt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,7 %	0,0 %	0,1 %
Andere	0,5 %	8,6 %	15,6 %	0,0 %	5,1 %	5,3 %
Totaal koopvlucht	34,0 %	20,0 %	37,5 %	57,0 %	25,2 %	28,2 %
E-Commerce	3,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,2 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N.v.t.	6,8 %	62,2 %	46,9 %	5,2 %	22,0 %	34,8 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Zulte kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
N43 Rijksweg / Grote Steenweg	3,3 %
Overige Zulte	36,5 %
Totaal Zulte (koopbinding)	39,9 %
Deinze	17,5 %
Waregem	17,5 %
Gent	3,5 %
Kruishoutem	1,7 %
Oudenaarde	1,0 %
Tielt	0,9 %
Kortrijk	0,8 %
Makro-Eke	0,3 %
Andere	3,4 %
Totaal koopvlucht	46,5 %
E-Commerce	0,3 %
Openbare markt	0,3 %
N.v.t.	13,1 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

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

Dit is, in het geval van Zulte, evenwel in geen enkele gemeente het geval.

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

Deze bedraagt **4.419 inwonersequivalenten (I.E.)**.

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

Met 4.419 I.E. komt **Zulte** op de **38° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, een exponent van haar **lokale verzorgingsfunctie** .