

mabru
VROEGMARKT VAN BRUSSEL

JAAR-
VERSLAG

2
0
1
6





mabru

Administratieve zetel van de vzw Mabru

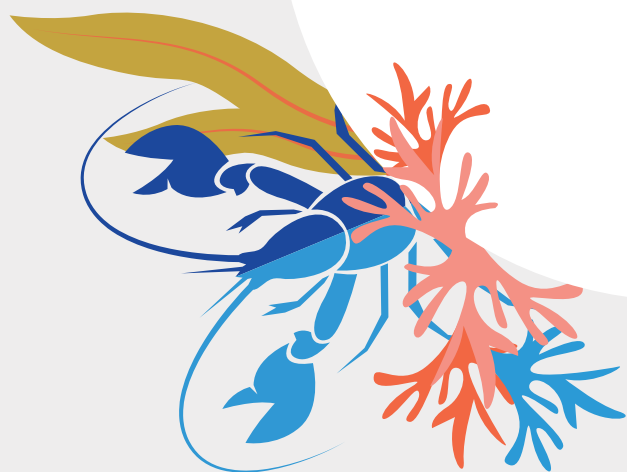
Werkhuizenkaai 22-23, 1000 Brussel

TEL : +32 (0)2 215 51 69 - FAX : +32 (0)2 245 24 13

mabru@mabru.be - www.mabru.be

Inhoud

Woord van de voorzitter	5
Missie – Visie.....	7
Beheerorganen.....	8
Kerncijfers.....	10
Hoogtepunten 2016.....	12
Balans op 31 december 2016.....	18





Woord van de voorzitter

Zoals ieder jaar heb ik het genoeg om de onderwerpen van ons activiteitenverslag in te leiden. Twee jaar zijn verstreken sinds ik mijn functie heb opgenomen en ik kan nu hierover mijn conclusies trekken.

U hebt wellicht gemerkt dat er een nieuwe wind waait op de Vroegmarkt. Dankzij intensief lobbyen in nauwe samenwerking met onze directeur zijn weeringeslaagd een akkoord te bereiken om de Vroegmarkt te stabiliseren op de huidige site.

Het Gewest deelt onze visie en is van mening dat de onzekerheid een rem is geweest op de economische ontwikkeling van de Vroegmarkt en dat er een sterk signaal moest worden gegeven aan de investeerders op de site. Ik was zo blij met dat resultaat dat ik meteen de opgelopen achterstand van de voorbije jaren in de modernisering van onze installaties wou inhalen.

U hebt dat kunnen merken aan de nieuwe gevels. Ik wil de markt opnieuw positioneren als een essentieel onderdeel in de distributie van verse producten, zowel op regionaal als op nationaal niveau. De markt van morgen zal mooi en functioneel zijn, voldoen aan de normen en eisen van de 21e eeuw. Het zal niet langer alleen een bevoorradingsmarkt maar ook een echt logistiek voedingsplatform zijn.

Deze eerste frisse wind zal een beleid inzetten van grote werken die nooit eerder werden uitgevoerd: bouw van loskades, asfaltering van het terrein, nieuwe sanitaire voorzieningen, creatie



van een receptieruimte, vervanging van de koepels, verandering van het identificatiesysteem bij de ingang. Rome werd niet in een dag gebouwd. Deze werken zullen tijd vergen en aanzienlijke middelen vereisen. Ik ben me bewust van de inspanningen die de handelaars elke dag doen om de winstgevendheid van hun zaak te behouden. Het is onze plicht hen te helpen en hen al onze steun te geven. Ik zal me tot het einde van mijn mandaat erop toelagen om als een echte ontwikkelingspartner te handelen.

Michel BARNSTIJN,
Voorzitter van de beheerorganen
Mabru VZW



137
bedrijven
zijn **gevestigd**
op de **markt**

5 verkoop
hallen

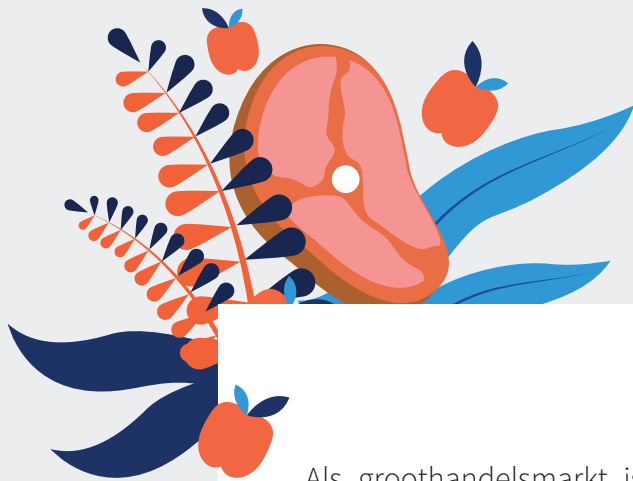
1 logistiek
gebouw
en een parking
op een
site van **14**
HECTAREN

8.000
— tot —
10.000
ton **producten**
worden
elke week
— op de —
markt
verhandeld

Meer dan
22.000
bezoekers
per maand

Tussen
400
— & —
500
personen
werken
op de site
in functie
— van het —
SEIZOEN

Geraamde omzet
handelaars
op de **site**
450 tot **500**
MILJOEN
EUR / jaar



Missie & Visie

Als groothandelsmarkt is de Vroegmarkt van Brussel bestemd voor de distributie van voornamelijk voedingsproducten aan professionele aankopers uit groot- en kleinhandel, de horeca, collectieve keukens en ook ambulante handelaars.

De markt wordt door de vzw Mabru autonoom beheerd voor rekening van de stad Brussel.

Het hoofddoel is het samenbrengen van verschillende operatoren op één plaats om zo de concurrentie te bevorderen, de logistiek te organiseren en de synergie te vergemakkelijken dankzij gemeenschappelijke diensten.

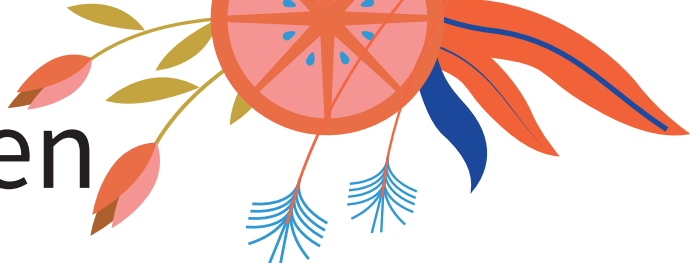
Deze operatoren bevorderen zo de uitbreiding van het gamma te koop gestelde producten, dus de diversiteit van het aanbod en de keuze van de aankopers.

De typische rijkdom van de vakkennis en de expertise van de professionals van de Vroegmarkt van Brussel ligt immers in hun vermogen hun productenaanbod aan te passen aan de verschillende vragen van de consumenten en aan de noden van kleinhandelaars en professionals.

De Vroegmarkt is nu al meer dan 40 jaar een belangrijke economische speler die deelneemt aan de lokale en regionale ontwikkeling en die banen creëert voor laaggeschoolde werknemers. Verder draagt de markt ook bij tot de duurzame ontwikkeling, zowel op het niveau van de mobiliteit (dankzij de centrale ligging, een echte troef voor de levering van de laatste kilometer, dankzij de concentratie aan spelers en omwille van de nachtelijke openingsuren) als op het gebied van voeding, waarbij men regelmatig en gecontroleerd instaat voor de distributie van verse en lokale kwaliteitsproducten.



Beheerorganen



DE BEHEERRAAD IS ALS VOLGT SAMENGESTELD :

Voorzitter :

M. Michel BARNSTIJN

Ondervoorzitter :

M. Bernard DHONDT

Beheerders die lid zijn van het Permanent Bureau :

- Mevr. Delphine HOUBA
- M. Laurent DELVAUX
- M. Michel LEFEVER
- M. Lionel RIGOLET
- M. Hamza FASSI-FIHRI ¹

Andere beheerders (geen lid van het Permanent Bureau) :

- Mevr. Marion LEMESRE
- Mevr. Mounia MEJBAR
- Mevr. Naïma MAËTI
- M. Sevket TEMIZ ²
- M. Charles UYTENDAELE
- M. Florent BAUDEWYNS
- M. Rudi WALDERS
- M. Marc LAUWERS
- M. Bart VAN NIEUWENHOVE
- M. Alain COURTOIS
- M. Khalid ZIAN ³
- M. Mohammed MECHBAL

Observator :

M. Patrick MATTELÉ (ook aanwezig in het Permanent Bureau)

Commissarissen van de Stad Brussel (zetelen in de Beheerraad en in de Algemene Vergadering) :

- M. Shafik BANDALI
- M. Mohammed BOUKANTAR

¹ Tot 31 december 2016.

² Tot 13 decembre 2016.

³ Sinds 13 december 2016, ter vervanging van M. Sevket TEMIZ

ADMINISTRATIEF-, TECHNISCH-, EN COMMERCIEEL TEAM :

Directeur :

M. Laurent NYS

Commercieel en administratief beheer

M. Louis DE SMET

Boekhouding en Human Resources

M. Daniel LENAERTS

Secretariaat en Administratie

Mevr. Nadia VANHAEREN

Administratief beheer

M. Michaël DE VETTER

Communicatie en Secretariaat van de beheerorganen

Mevr. Anicée HENIN

Projectverantwoordelijke

Mevr. Sofia MEDINA

Verantwoordelijken technische dienst

M. Brahim GHANNAN

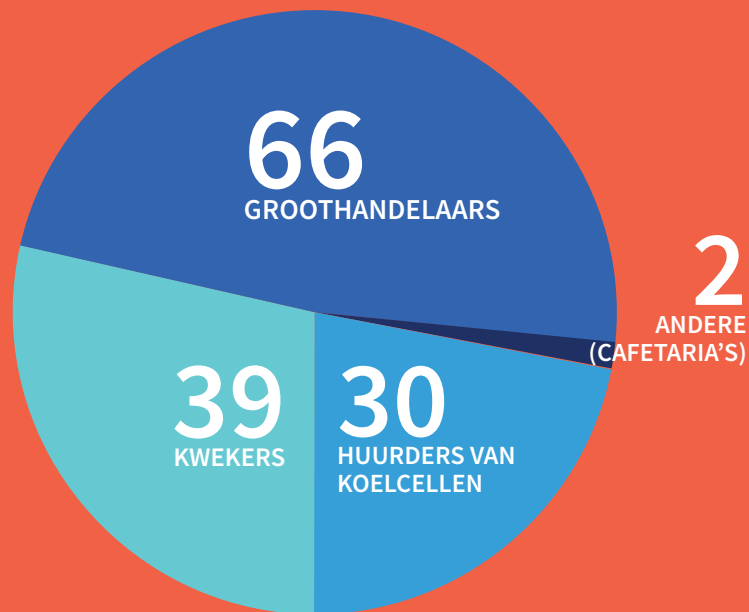
M. Thierry BAUDSON





Bedrijven
gevestigd
op de markt

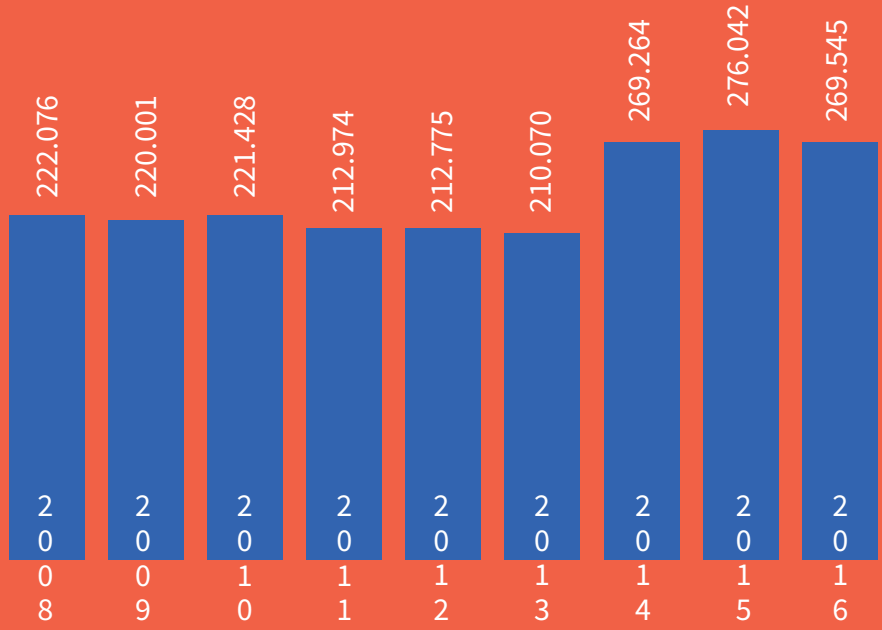
137



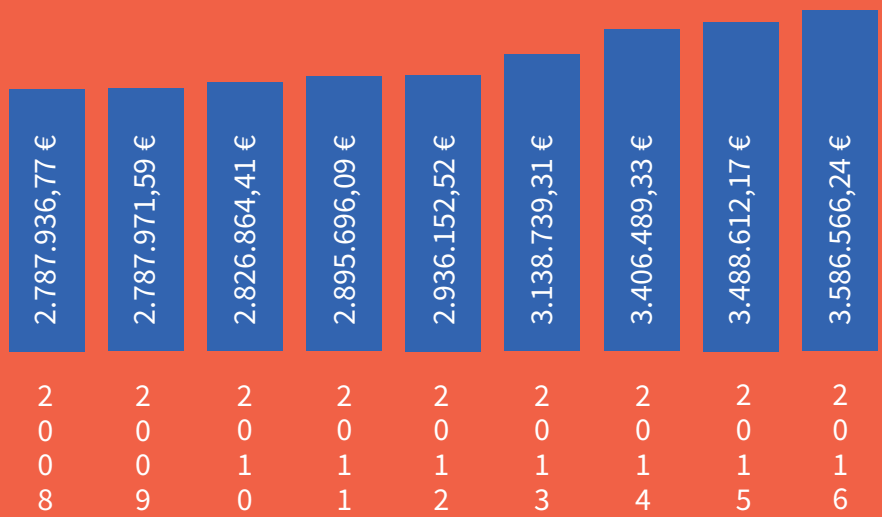
bedrijven
gevestigd
op de markt
per sector



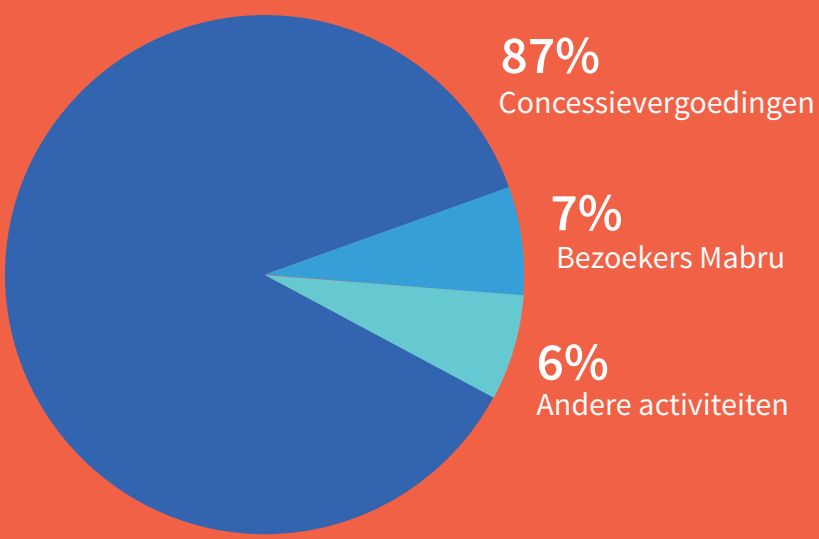
Totaal aantal ingangen Mabru



Evolutie van de omzet van de vzw Mabru



Verdeling van de omzet van de vzw Mabru



Hoogtepunten 2016

INTERNATIONALE CAMPAGNE « IK HOU VAN MIJN MARKT »

De Vroegmarkt van Brussel, in samenwerking met de Stad Brussel, het bedrijf Charve, de Wereldunie van de groothandelsmarkten (WUWM) en de Federatie van de groothandelsmarkten van Frankrijk, heeft voor de eerste maal in België de internationale campagne “Ik hou van mijn markt” gelanceerd, die heeft plaatsgevonden van 13 tot 29 mei 2016.

Voor de realisatie van dit nationaal en internationaal feest, heeft de vzw Mabru kunnen genieten van een subsidie van 10.000 EUR, toegekend door de heer Willy Borsus, Minister van Middenstand, Zelfstandigen, KMO's, Landbouw en Maatschappelijke integratie. Dankzij

deze financiële steun werd er een reeks communicatietools ter beschikking gesteld van de deelnemende markten, door middel van een website gewijd aan de campagne, met daarbij de deelnemende markten, hun evenementen, een aanvraagformulier voor deelname, een gratis communicatiepak met daarin grafische elementen (logo, visuals...) in verband met deze viering. Er werd bovendien op 4 mei 2016, in de lokalen van Mabru, een persconferentie georganiseerd voor de lancering van de campagne “Ik hou van mijn markt” in België, in aanwezigheid van Marion Lemesre, Schepen van Economische zaken van de Stad Brussel, waarvan het thema uitvoerig werd belicht in de pers. In totaal hebben 37 markten deelgenomen aan het evenement, overal in België. In Brussel was dit de eerste marketingcampagne gelanceerd door de Stad Brussel gericht op haar ambulante markten. Tussen de georganiseerde activiteiten: tombola's (met meer dan 400 deelnemers), infosessies over composteren, uitdelen van tassen, badges met het teken van de campagne hebben de diverse deelnemende markten geanimeerd, waaronder namelijk de markten van het Peter Benoitplein, het Bockstaelplein, de Antwerpsesteenweg, het Sint-Katelijneplein, de Gourmetmarkt op de Zavel en vele andere. In Wallonië heeft het bedrijf Charve, marktbeheerder, feestelijke aperitieven, verdelingen van tassen en badges kunnen organiseren, meer bepaald op de markten van Marche en Famenne, Saint-Nicolas, Grâce-Hollogne, Jemeppe, Ougrée... De campagne “Ik hou van mijn markt 2016” was een waar succes en de vzw Mabru hoopt de ervaring in 2017 te kunnen overdoen.





LAURENT NYS VERKOZEN ALS LID VAN HET BESTUUR VAN DE WERELDUNIE VAN DE GROOTHANDELSMARKTEN

Op 20 mei 2016 werd Laurent Nys, directeur van de vzw Mabru, tijdens de conferentie (18 mei-20 mei 2016) in Lublin (Polen) verkozen tot bestuurslid van de World Union of Wholesale Markets (WUWM).

Deze conferentie met als thema "Fresh Markets: Permanent Evolution in Times of Change" bracht een honderdtal professionele markten uit 50 verschillende landen samen. De leden van de World Union of Wholesale Markets en andere deelnemers bespraken de huidige situatie, de uitdagingen en prestaties in de sector van de groothandelsmarkten. Deze verkiezing laat België toe een vertegenwoordiger te hebben in het orgaan van beslissing.

Deze raad stelt de richtlijnen op van de organisatie en vergadert met een voorzitter en ondervoorzitter.

Ter herinnering, de World Union of Wholesale Markets (WUWM) is een organisatie zonder winstbejag die alle wereldmarkten samenbrengt met als doel om wereldwijd informatie te promoten over groothandelsmarkten en retailmarkten om zo hun structuur, organisatie en beheer te verbeteren.

De WUWM organiseert in deze context ook conferenties en gespecialiseerde vergaderingen, verzamelt en analyseert informatie over de markten wereldwijd, publiceert rapporten en relevante studies en organiseert uitwisselingen van ervaringen, kennis en expertise, noodzakelijk voor de ontwikkeling van alle leden. De organisatie laat eveneens het doeltreffend lobbyen toe om diegenen die beslissen bewust te maken van het belang van de groothandelsmarkten voor de nationale economie en zij draagt bij om de kwaliteitsketens te ondersteunen.

BEZOEK VAN DE MINISTER ANDRÉ FLAHAUT

Op 5 juli 2016 had de directie van Mabru de eer om de heer André Flahaut, Minister van Begroting, Openbaar Ambt en Administratieve Vereenvoudiging van de Regering van de Federatie Wallonië-Brussel, te ontvangen in gezelschap van zijn medewerkster en adviseur Mevrouw Delphine Houba, tevens beheerster van de vzw Mabru. Mijnheer Flahaut kon in het bijzonder het DREAM project (Distributie en Recuperatie van Etenswaaren van Mabru) dat aan hem werd voorgesteld erg waarderen, het resultaat van de samenwerking met het OCMW van de Stad.



BEZOEK VAN PRINS LAURENT, PRINSES CLAIRE EN HUN KINDEREN

Op zaterdag 1 oktober 2016 kwam een bijzondere bezoeker langs op de Vroegmarkt van Brussel.

Prins Laurent, zijn echtgenote prinses Claire en hun drie kinderen Louise, Nicolas en Aymeric werden bij het ochtendgloren verwelkomt door de voorzitter, Michel Barnstijn en de directeur van de vzw Mabru, Laurent Nys.

Met veel interesse en nieuwsgierigheid ontdekten de prinselijke familie de 5 verkoophallen gevuld met een vast gamma aan producten zoals bloemen, planten, fruit en groenten, vlees, wild, gevogelte, vis, melkproducten, gastronomische producten en zoveel meer.

Het bezoek werd afgesloten met een typisch Brussels ontbijt in één van de cafetaria's van de markt.





GEEN VERHUIS VAN DE VROEGMARKT VÓÓR 2042

Sinds meerdere jaren zijn de meeste concessiehouders bezorgd over een eventuele verhuizing van onze activiteiten van de huidige site naar Schaarbeek-Vorming, waarvan sprake binnen het meerderheidsakkoord van de hoofdstedelijke regering. We kunnen definitief een einde stellen aan deze geruchten door te bevestigen dat we minstens tot 2042 op de huidige site zullen blijven. Verduidelijkingen: op initiatief van voorzitter Michel Barnstijn en van directeur Laurent Nys, werd er contact opgenomen met de vorige Burgemeester van de Stad Brussel, Yvan Mayeur, om hem te sensibiliseren omtrent de negatieve gevolgen van de onzekerheden die op dit project wogen. Deze negatieve gevolgen hadden zowel betrekking op de investeringen van de handelaars als op de algemene ontwikkeling van de markt, maar ook op het nationale en internationale imago van Mabru. Het werd hoog tijd om de situatie te verduidelijken en de vzw Mabru heeft hierin de volledige steun van de Stad Brussel gekregen, met als gevolg dat er een vergadering heeft plaatsgehad met de Minister-President van de Overheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Rudi Vervoort, in aanwezigheid van de Burgemeester van de Stad Brussel, Yvan Mayeur, de directie van de Vroegmarkt en de directie van het Europees centrum voor fruit en groenten (naburige markt). Tijdens deze vergadering werd er bevestigd dat



het project Schaarbeek-Vorming nog in de kinderschoenen staat en dat het bijgevolg niet mogelijk is om een verhuizing en de bouw van een nieuwe markt voor 2042 te voorzien. Tijdens deze vergadering heeft de Stad Brussel haar wens geuit om de huurovereenkomst met onze buur, het Europees centrum voor fruit en groenten, te vernieuwen en zo de logistieke pool van versproducten op de huidige site te behouden. Een mooie overwinning voor het geheel van de concessiehouders die op deze manier hun activiteit zullen kunnen voortzetten en bijna 1.000 Brusselse jobs behouden op de twee sites, momenteel samen goed voor een dertigtal hectaren langs het kanaal. De vzw Mabru zal zo ook een uitgebreider investeringsplan kunnen voorzien om haar infrastructuur te vernieuwen maar ook om toekomstige ontwikkelingen te bedenken met het Europees centrum voor fruit en groenten.



HERINRICHTING VAN DE HAL B

De hal B, die hoofdzakelijk wordt bezet door de handelszaken in bloemen en planten, maar ook door de firma Mia Trading, heeft in 2016 grote veranderingen ondergaan met de komst in maart van de firma Oma Trading, gespecialiseerd in mediterrane producten, die de deuren opende van haar nieuw magazijn van 790 m², gelegen naast de vroegere cafetaria Flower, momenteel omgebouwd tot burelen.

Anderzijds heeft de firma Mia Trading, invoerder van etnische producten, sedert 2005 in de hal B geïnstalleerd met een opslagplaats van 1.564 m², beslist om uit te breiden met de bouw van een nieuwe ruimte van 1.300 m², om een groter assortiment producten en een beter onthaal aan hun klanten te kunnen aanbieden.



B a l a n s 2 0 1 6

ACTIEF	Vak	2016	2015
ACTIEF VASTE ACTIVA	20/28	6.808.635,92	7.183.223,84
I. Oprichtingskosten	20		
II. Immateriële vaste activa	21	60.039,71	66.682,96
III. Materiële vaste activa	22/27	6.747.761,31	7.115.844,80
A. Terreinen en gebouwen	22	6.667.882,01	7.070.588,29
1. Volle eigendom van de vereniging	22/91	353.461,62	361.663,84
2. Andere	22/92	6.314.420,39	6.708.924,45
B. Installaties, machines en uitrusting	23	39.710,84	21.228,81
1. Volle eigendom van de vereniging	231	29.287,30	17.224,48
2. Andere	232	10.423,54	4.004,33
C. Meubilair en rollend materiaal	24	40.168,46	24.027,70
D. Leasing en soortgelijke	25		
E. Overige materiële vaste activa	26		
F. Materiële activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27		
IV. Financiële vaste activa	28	834,90	696,08
CIRCULERENDE ACTIVA	29/58	2.542.125,78	2.017.120,56
V. Vorderingen op meer dan één jaar	29		
A. Handelsvorderingen	290		
B. Overige vorderingen	291		
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	3		
A. Voorraden	30/36		
B. Bestellingen in uitvoering	37		
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	341.162,96	305.374,44
A. Handelsvorderingen	40	273.553,39	242.419,48
B. Overige vorderingen	41	67.609,57	62.954,96
VIII. Geldbeleggingen	50/53		
IX. Beschikbare waarden	54/58	2.167.397,53	1.686.007,58
X. Overlopende rekeningen	490/1	33.565,29	25.738,54
TOTAAL ACTIEF		9.350.761,70	9.200.344,40



PASSIEF	Vak	2016	2015
MAATSCHAPPELIJK FONDS	10/15	2.545.396,00	2.287.986,58
I. Fondsen van de vereniging	10		
A. Beginvermogen	100		
B. Permanente financiering	101		
III. Herwaarderingsmeerwaarden	12		
IV. Bestemde fondsen	13		
V. Overgedragen winst	140	1.883.810,63	1.599.398,00
Overgedragen verlies	141		
VI. Kapitaalsubsidies	15	661.585,37	688.588,58
VOORZIENINGEN	16	140.790,70	0,00
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	140.790,70	0,00
B. Voorzieningen voor schenkingen en legaten met terugnemingsrecht	168		
SCHULDEN	17/49	6.664.575,00	6.912.357,82
VIII. Schulden op meer dan één jaar	17	5.458.236,89	5.737.131,42
A. Financiële schulden	170/4	5.315.518,13	5.606.363,92
1. Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke	172/3		
2. Overige leningen	174	5.315.518,13	5.606.363,92
B. Handelsschulden	175		
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176	18.300,00	17.350,00
D. Overige schulden	179	124.418,76	113.417,50
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	1.074.607,37	1.038.880,59
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	361.411,62	344.551,49
B. Financiële schulden	43		
1. Kredietinstellingen	430/8		
2. Andere leningen	439		
C. Handelsschulden	44	548.494,84	477.891,40
1. Leveranciers	440/4	542.823,80	472.220,36
2. Te betalen wissels	441	5.671,04	5.671,04
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	0,00	19.537,15
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	164.700,91	196.900,55
1. Belastingen	450/3	49.257,08	94.589,94
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	115.443,83	102.310,61
F. Overige schulden	48	0,00	0,00
X. Overlopende rekeningen	492/3	131.730,74	136.345,81
TOTAAL VAN HET PASSIEF		9.350.761,70	9.200.344,40

RESULTATENREKENING	Vak	2016	2015
I. Opbrengsten en bedrijfskosten	D		
Verkopen en prestaties	70/74	4.027.943,30	3.891.318,67
waarvan Omzet	70	3.586.566,24	3.488.612,17
waarvan Lidgeld, legaten en subsidies	73	73.003,21	57.003,21
Handelsgoederen, grond - en hulpstoffen ; diensten en diverse goederen	60/61	- 1.673.247,69	- 1.736.298,33
A.B. Bruto bedrijfsmarge (positief saldo)	70/61	2.354.695,61	2.155.020,34
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	- 1.013.144,02	- 1.233.581,43
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op vaste activa	630	- 495.683,03	- 495.338,83
E. Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen	631/4	1.171,62	- 1.384,54
F. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen, bestedingen en terugnemingen)	635/8	- 140.790,70	
G. Andere bedrijfskosten	640/8	- 143.343,24	- 141.360,96
H. Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	649		
Bedrijfswinst (+)	70/64	562.906,24	283.354,58
Bedrijfsverlies (-)	64/70		
II. Financiële opbrengsten	75	2.422,47	3.891,59
Financiële kosten (-)	65	- 284.868,88	- 297.676,39
Courante winst (+)	70/65	280.459,83	
Courant verlies (-)	65/70		- 10.430,22
III. Uitzonderlijke opbrengsten	76	3.952,80	3.297,32
Uitzonderlijke kosten	66		
Winst van het boekjaar (+)	70/66	284.412,63	
Verlies van het boekjaar (-)	66/70		- 7.132,90