

JAARVERSLAG

2018



VROEG-
MARKT



VAN



BRUSSEL



INHOUD

WOORD VAN
DE VOORZITTER
PAGINA 05



MISSIE-VISIE
PAGINA 07



BEHEERORGANEN
PAGINA 09



KERNCIJFERS
PAGINA 10



HOOGTEPUNTEN 2018
PAGINA 12



BALANS OP 31.12.2018
PAGINA 18



mabru
VROEGMARKT VAN BRUSSEL

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

WOORD VAN DE VOORZITTER

Beste handelaars,

Beste vrienden van de markt,

Zoals ieder jaar vindt u in dit rapport alle informatie over de actualiteiten van onze markt. 2018 was een goed gevuld jaar. Ten eerste vierden we de 45^{ste} verjaardag van de Vroegmarkt op de huidige site, aan de Werkhuizenkaai. Deze verjaardag heeft een nog belangrijkere betekenis. In 2017 heeft zowel onze buur, het Europees Centrum voor Fruit en Groenten, als wijzelf zekerheid gekregen over het voortbestaan van onze activiteiten op de huidige site. Dat heeft geresulteerd in een aantal aanzienlijke investeringen in onze faciliteiten. De uitbreidingen en moderniseringsplannen van de concessiehouders zijn talrijk. Ik kan het dynamisme van de ondernemingen die actief zijn op onze site alleen maar toejuichen en heb het volste vertrouwen in het ontwikkelingspotentieel van Mabru als eerste Belgische logistieke zone voor de voedingsdistributie.

De Vroegmarkt heeft zijn stabilisatie ook benut om een grootschalig partnerschap aan te gaan met een operator in fotovoltaïsche energie. De markt was er vroeg bij om zijn ecologische voetafdruk te verkleinen. Net als de digitalisering vormt groene energie de hoeksteen van de transformatie van onze beroepen en de toegang tot winstgevendheid en succes voor infrastructures als de onze. Ik ben heel trots te kunnen aankondigen dat we de grootste fotovoltaïsche installatie van Brussel hebben. Daardoor worden wij een voorbeeld voor tal van buitenlandse actoren. Mabru verwerft een nieuwe bekendheid en we kunnen ons daar alleen maar over verheugen.

De openstelling van de Vroegmarkt van Brussel voor het internationale, geïnitieerd door onze directeur die verkozen is tot lid van de Board van de World Union of Wholesale Markets, maakt het ook mogelijk om Brussel te herpositioneren op een invloedrijke plaats op de wereldmarkten. Bij die gelegenheid werd op het hoogste niveau een bijeenkomst opgestart tussen de groothandelsmarkten en de Europese Commissie om ons model te versterken en de beleidsmakers bewust te maken van de problematiek van kwaliteitsvoeding.

Maar dit alles zou niet mogelijk zijn zonder het dynamisme en de professionaliteit van onze handelaars die ik nogmaals wil bedanken voor hun werk en voor de kwaliteit van de producten die zij valoriseren.

Met vriendelijke groeten,

Michel BARNSTIJN,
Voorzitter van de beheerorganen
Mabru VZW

JAARVERSLAG 2018



DE VROEGMARKT IN CIJFERS



MEER DAN **22.000**
BEZOEKERS PER MAAND



TUSSEN
600 EN 700
PERSONEN WERKEN OP DE
SITE IN FUNCTIE VAN HET SEIZOEN



126 BEDRIJVEN ZIJN
GEVESTIGD OP DE MARKT



5 VERKOOPHALLEN



GERAAMDE OMZET HANDELAARS
OP DE SITE :

450 TOT 500
MILJOEN EUR PER JAAR



1 LOGISTIEK GEBOUW



EEN PARKING OP EEN SITE
VAN **14** HECTAREN



8.000 TOT 10.000 TON
PRODUCTEN WORDEN ELKE WEEK
OP DE MARKT VERHANDELD



+16.000 ZONNEPANELEN
GEÏNSTALLEERD OP DE SITE

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.

Mabru vzw is opgericht om te voorzien in een behoefte van algemeen nut van commerciële aard. Het beheer van Mabru berust op criteria als rendement, efficiëntie en winstgevendheid. De vzw oefent haar activiteiten uit in een concurrentiesituatie op de referentiemarkt en neemt alle risico's die verbonden zijn aan haar activiteiten op zich.

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 bevorderen dankzij gemeenschappelijke diensten.

Deze operatoren bevorderen zo de uitbreiding van het gamma te koop gestelde producten, waaronder 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 sinds nu 45 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 HOUBA¹
Mevr Fatima MOUSSAOUI
Mevr Lydia MUTYEBELE²
M. Laurent DELVAUX
M. Michel LEFEVER
M. Lionel RIGOLET

Andere beheerders (geen lid van het Permanent Bureau):
Mevr Marion LEMESRE
Mevr Naïma MAÂTI
M. Charles UYTENDAELE
M. Florent BAUDEWYNS
M. Rudi WALDERS
M. Marc LAUWERS
M. Bart VAN NIEUWENHOVE
M. Alain COURTOIS
M. Khalid ZIAN
M. Mohammed MECHBAL

Observator:
M. Patrick MATTELE
(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

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
Mme Nadia VANHAEREN

Administratief beheer
M. Michaël DE VETTER

Secretariaat en Administratie
Mevr Marine EVERAERTS

Secretariaat en Administratie
Mevr Sarah CORTY

Communicatie en Secretariaat van de beheerorganen
Mevr Anicée HENIN

Verantwoordelijke technische dienst
M. Brahim GHANNAN

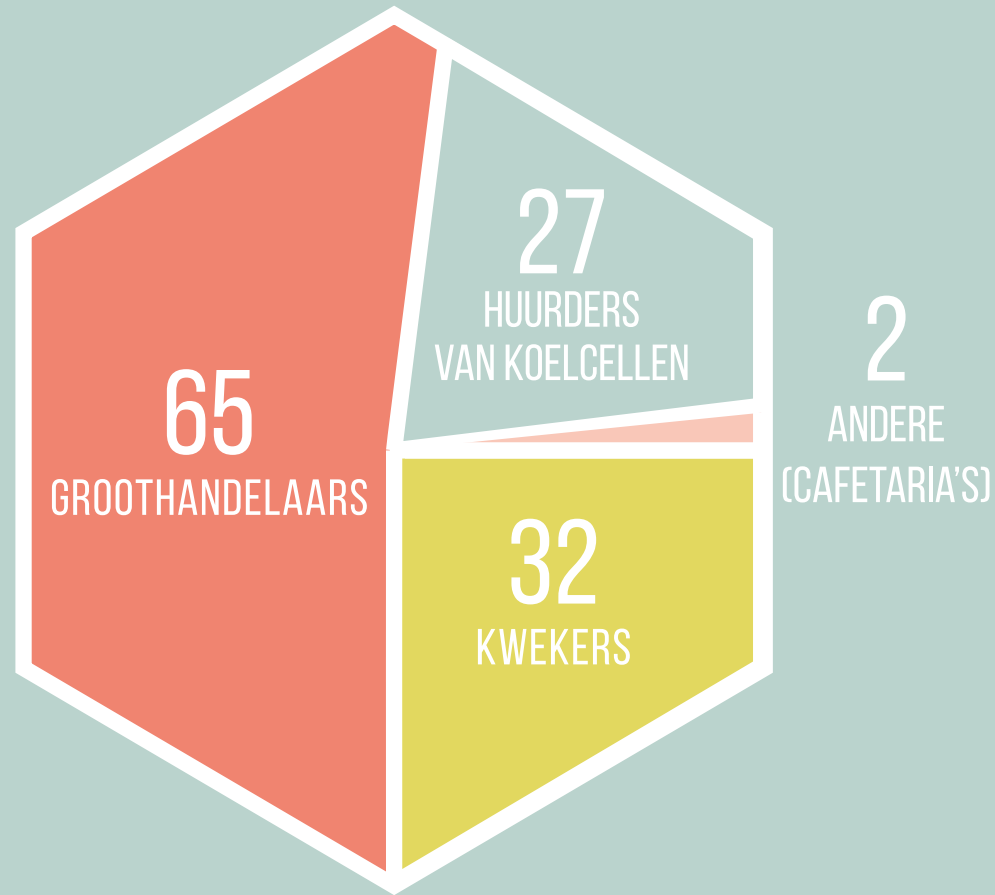
Verantwoordelijke technische dienst
M. Thierry BAUDSON

¹ Tot 19 juni 2018.

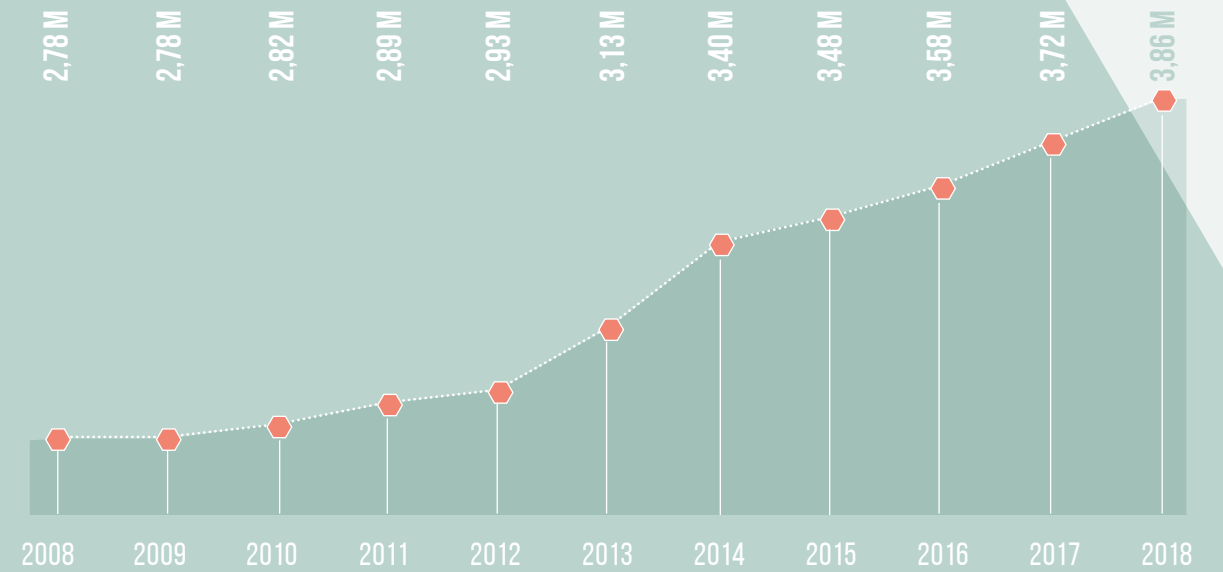
² Sinds 19 juni 2018.

KERNCIJFERS

126 BEDRIJVEN
GEVESTIGD OP DE MARKT
IN 2018



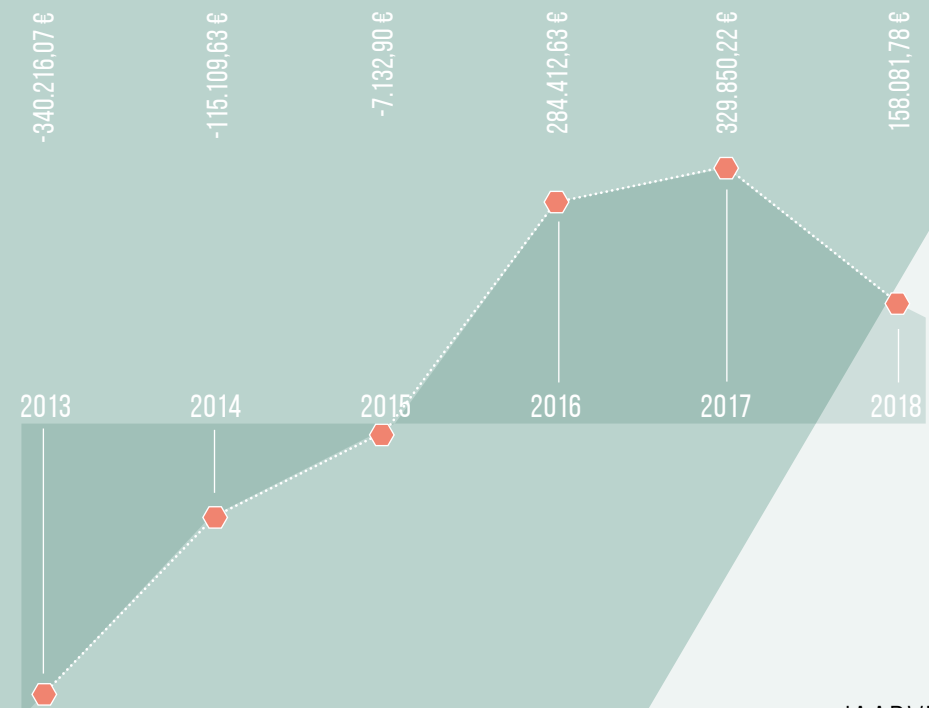
EVOLUTIE VAN DE OMZET VAN DE VZW MABRU
(IN MILJOENEN)



AANTAL BEDRIJVEN GEVESTIGD OP DE MARKT IN 2018 PER SECTOR



EVOLUTIE VAN DE WINST VAN DE VZW MABRU





HOOGTE



PUNTEN



2018



DE GROOTSTE
INSTALLATIE
FOTOVOLTAÏSCHE
ZONNEPANELEN
VAN BRUSSEL



Inhoudiging van de grootste installatie van fotovoltaïsche zonnepanelen van Brussel

Op woensdag 24 januari 2018 werden bijna 8.000 fotovoltaïsche panelen ingehuldigd in aanwezigheid van Philippe Close, Burgemeester van Brussel, Marion Lemesre, Brussels Schepen van Economische Zaken, Khalid Zian, Schepen van Milieu, Philippe Van Troeye, CEO van ENGIE Benelux, Michel Barnstijn, Voorzitter van Mabru en Laurent Nys, Directeur van Mabru.

De Vroegmarkt van Brussel heeft zijn daken ter beschikking gesteld van Engie om er de grootste installatie fotovoltaïsche zonnepanelen van Brussel te plaatsen. Met een oppervlakte van meer dan 13.000 m² en een vermogen van zowat 2,2 MW opwekken deze panelen jaarlijks meer dan 2 000 000 kWh, dat is tussen 25 en 30% van het verbruik van de site. Deze productie stemt overeen met een jaarverbruik van zowat 600 gezinnen en voorkomt de uitstoot van 830 ton CO₂ per jaar.

Deze installatie biedt aan Mabru een lokale en groene energie en waardeert de enorme dakoppervlakte waarover Brussel beschikt.

Dit project werd gefaciliteerd en gefinancierd door Engie Sun4Business via het systeem van de derde-investeersoplossing. Na 10 jaar zal Mabru dan eigenaar worden van de installaties.

Michel Barnstijn, voorzitter van de vzw Mabru: *"Omdat wij onze ecologische voetafdruk wilden verkleinen, hebben we beslist een beroep te doen op Engie Sun4Business. Zonne-energie is een onuitputtelijke energiebron die we vandaag nog veel te weinig benutten. We moeten de daken van onze gebouwen veel meer gebruiken, dat is bovendien rendabel. Met de 7.988 zonnepanelen, kunnen we 25 tot 30% van het energieverbruik van de site dekken. Zo werkt de Vroegmarkt van Brussel mee aan de verwezenlijking van een nieuwe energievisie die rekening houdt met de toekomstige generaties."*

Deze nieuwe visie op energie werd in 2019 voortgezet met de installatie van de eerste Belgische zonneparking op de site van de Vroegmarkt, met 8.078 panelen op een oppervlakte van 13.300 m², die de daken vormen van 9 carports voor vrachtwagens ("truckports") op het parkeerterrein van Mabru. Deze innovatieve installatie van 4,6 MW, die de reeds aanwezige panelen op de daken van de hallen aanvult, vormt nu de grootste installatie van zonnepanelen in het Brussels Gewest.

Laurent Nys, directeur van Mabru vzw: *"Wij zijn het bewijs dat een maatschappelijk en ecologisch engagement geen rem is voor de economische ontwikkeling. Integendeel! Ik hoop dat andere Europese markten hier misschien een voorbeeld aan zullen nemen. Ik heb heel wat buitenlandse bezoekers mogen ontvangen die onze aanpak maar al te graag zouden implementeren in hun installaties."*

DE "MABREW"



De Vroegmarkt viert zijn 45^{ste} verjaardag met de Mabrew

In 2018 werd de 45^{ste} verjaardag gevierd van de verhuizing van de Vroegmarkt van Brussel naar de Werkhuizenkaai. Historisch gezien is de Vroegmarkt van Brussel rond het einde van de 11^{de} eeuw ontstaan op de Grote Markt en heeft hij enkele verhuizingen ondergaan vanaf 1959, nog steeds in de wijken van het centrum van Brussel, om uiteindelijk in 1973 langs het kanaal, op de huidige site, terecht te komen.

Om die verjaardag te vieren, besloot de vzw Mabru om het evenement kracht bij te zetten met een speciale cuvée, de "Mabrew" genaamd.

Dit bier, ontworpen en gebrouwen door Buvens, een trouwe klant van de markt, heeft onlangs de gouden medaille gewonnen op de World Beer Awards.

De Mabrew is te koop in de cafetaria's van de markt en ook verkrijgbaar op het administratief kantoor van de vzw Mabru, zolang de voorraad strekt.



HOOGTEPUNTEN 2018



MEER DAN
40 BELGISCHE
MARKTEN HEBBEN
AAN DE CAMPAGNE
DEELGENOMEN



Campagne "Ik hou van mijn markt"

Gedurende de ganse maand mei 2018 worden de markten in de kijker gezet dankzij de internationale campagne "Ik hou van mijn markt", die in 2014 is gestart door de Wereldunie van de Groothandelsmarkten (World Union of Wholesale Markets).

Over de hele wereld streeft de internationale campagne "Ik hou van mijn markt" naar het promoten van de voedselmarkten. Het zijn echte ontmoetingsplekken waar gezelligheid een troef is.

Meer dan 40 Belgische markten hebben aan de campagne deelgenomen, gecoördineerd op nationaal niveau door de Vroegmarkt van Brussel en de ETS Charve, organisator van markten.

In Brussel, onder leiding van het kabinet van Economische Zaken van de Stad, wordt de campagne versterkt met de organisatie van talrijke activiteiten die gedurende een maand op de 15 markten van de Stad Brussel hebben plaatsgevonden: ludieke workshops, tombola's, kleine concerten, enz. De handelaars hebben ook proeverijen, badges en herbruikbare zakken "Ik hou van mijn markt" uitgedeeld.

De campagne "Ik hou van mijn markt" ging officieel van start op donderdag 3 mei 2018, met de Markt van de markten op de Grote Markt. Dit evenement, dat handelaars uit elke wijk van Brussel bijeenbrengt, heeft tot doel de Brusselse markten te promoten.

Voor deze derde editie ontving de campagne een eregast: Zijne Koninklijke Hoogheid Prins Laurent, aanwezig bij de lancering van de campagne "Ik hou van mijn markt". Het was een gelegenheid voor prins Laurent om te benadrukken hoe belangrijk het is om een evenement zoals de Markt van de markten te komen steunen. En dit om verschillende redenen verklaart prins Laurent: de lokale markten bieden werk, verstevigen de kwaliteit van de band tussen kweker en klant, vermijden verkeersopstoppingen in de straten en kunnen de vervuiling verminderen. Ook zijn de kwekers regionaal, een manier om de ecologische voetafdruk te verkleinen, zegt de prins.

Meer medewerking tussen de Europese groothandelsmarkten

De Europese leden van de Wereldunie van de Groothandelsmarkten (World Union of Wholesale Markets, WUWM) hebben het Europees Parlement een nieuwe verklaring voorgelegd waarin ze hun doelstelling benadrukken om de samenwerking tussen de Europese markten te versterken en hun zichtbaarheid op Europees en internationaal niveau te vergroten.

De verklaring, die aanvankelijk werd ondertekend op 9 juli 2018 in Parijs door de 122 markten van de Unie in 22 Europese landen, benadrukt het belang van het groothandelsmarktmodel voor het beleid van de Europese Unie inzake voedselveiligheid, traceerbaarheid, circulaire economie, bevoorrading, distributie en verse producten.

Het benadrukt ook wat de Wereldunie van de Groothandelsmarkten beschrijft als de fundamentele functie van groothandelsmarkten: de waarde van de landbouwproductie verdedigen en het Europese landbouwmodel behouden dat gebaseerd is op diversiteit van de producten.

"De markten zijn belangrijke spelers in de agrovoedingsketen: ze dienen het Europees beleid, de landbouwers en de burgers/consumenten,

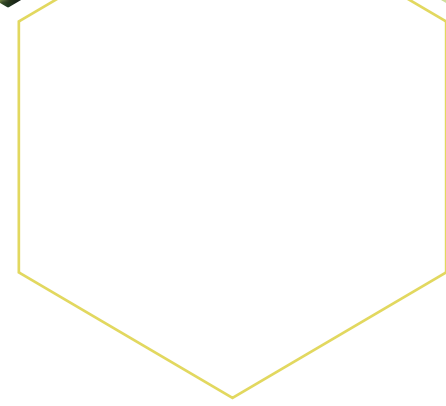
maar worden vaak vergeten door de Europese en internationale instellingen vergeleken met de andere actoren in de voedselketen - landbouwers, detailhandelaars, supermarkten. De groothandelsmarkten blijven een van de belangrijkste schakels in de Europese Unie voor voedselbevoorrading", aldus de Wereldunie van de Groothandelsmarkten, die elk jaar 25 miljoen ton verkochte verse producten vertegenwoordigt, of ongeveer 40% van het totale aanbod aan groenten en fruit, en 200 miljoen Europese consumenten bereikt.

Laurent Nys opnieuw verkozen in de Wereldunie van de Groothandelsmarkten

Laurent Nys, directeur van de vzw Mabru, werd opnieuw verkozen tot bestuurslid van de Wereldunie van de Groothandelsmarkten. Dit gebeurde tijdens de Algemene Vergadering die in mei 2018 in Barcelona werd gehouden.

Deze herverkiezing laat België toe een vertegenwoordiger te hebben in het bestuur van de wereldmarkten.

BALANS 2018



ELK JAAR
25 MILJOEN TON
VERKOCHTE VERSE
PRODUCTEN



ACTIEF	VAK	2018	2017
ACTIEF VASTE ACTIVA	20/28	6.764.746,48	6.822.914,48
I. Oprichtingskosten	20		
II. Immateriële vaste activa (bijlage I, A)	21	46.753,21	53.396,46
III. Materiële vaste activa (bijlage I, B)	22/27	6.717.008,37	6.768.463,71
A. Terreinen en gebouwen	22	6.403.311,71	6.611.781,84
1. Volle eigendom van de vereniging	22/91	838.459,06	675.343,93
2. Andere	22/92	5.564.852,65	5.936.437,91
B. Installaties, machines en uitrusting	23	28.632,94	29.533,38
1. Volle eigendom van de vereniging	231	21.272,40	20.641,34
2. Andere	232	7.360,54	8.892,04
C. Meubilair en rollend materieel	24	30.820,23	34.048,49
1. Volle eigendom van de vereniging	241	30.820,23	34.048,49
2. Andere	242		
D. Leasing en soortgelijke	25		
E. Overige materiële vaste activa	26		
F. Materiële activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27	254.243,49	93.100,00
IV. Financiële vaste activa (bijlage I, C en II)	28	984,90	1.054,31
CIRCULERENDE ACTIVA	29/58	2.466.632,49	2.540.063,12
V. Vorderingen op meer dan één jaar	29		
A. Handelsvorderingen	290		
B. Overige vorderingen	291		
waarvan niet-rentedragende vorderingen of gekoppeld aan een abnormaal lage rente	2915		
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	491.972,91	464.926,27
A. Handelsvorderingen	40	393.973,86	369.464,90
B. Overige vorderingen	41	97.999,05	95.461,37
waarvan niet-rentedragende vorderingen of gekoppeld aan een abnormaal lage rente	415		
VIII. Geldbeleggingen (bijlage II)	50/53		
IX. Beschikbare waarden	54/58	1.952.605,66	2.039.838,90
X. Overlopende rekeningen	490/1	22.053,92	35.297,95
TOTAAL VAN HET ACTIEF		9.231.378,97	9.362.977,60

PASSIEF	VAK	2018	2017
MAATSCHAPPELIJK FONDS	10/15	2.979.321,58	2.848.243,01
I. Fondsen van de vereniging	10		
A. Beginvermogen	100		
B. Permanente financiering	101		
III. Herwaarderingsmeerwaarden	12		
IV. Bestemde fondsen (bijlage III)	13		
V. Overgedragen winst	140	2.371.742,63	2.213.660,85
Overgedragen verlies (-)	141		
VI. Kapitaalsubsidies	15	607.578,95	634.582,16
VOORZIENINGEN	16	140.000,00	150.000,00
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten (bijlage IV)	160/5	140.000,00	150.000,00
B. Voorzieningen voor schenkingen en legaten met terugnemingsrecht (bijlage IV)	168		
SCHULDEN	17/49	6.112.057,39	6.364.734,59
VIII. Schulden op meer dan één jaar (bijlage V)	17	4.856.673,55	5.166.341,95
A. Financiële schulden	170/4	4.690.405,47	5.010.433,19
1. Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke	172/3		
2. Overige leningen	174	4.690.405,47	5.010.433,19
B. Handelsschulden	175		
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176	19.190,00	18.850,00
D. Overige schulden	179	147.078,08	137.058,76
1. Rentedragend	1790	147.078,08	137.058,76
IX. Schulden op ten hoogste één jaar (bijlage V)	42/48	1.141.373,15	1.077.109,71
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	397.671,77	379.104,57
B. Financiële schulden	43		
C. Handelsschulden	44	555.783,63	521.959,30
1. Leveranciers	440/4	550.112,59	516.288,26
2. Te betalen wissels	441	5.671,04	5.671,04
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46		
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	187.917,75	176.045,84
1. Belastingen	450/3	86.043,61	46.283,01
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	101.874,14	129.762,83
F. Overige schulden	48		
X. Overlopende rekeningen	492/3	114.010,69	121.282,93
TOTAAL VAN HET PASSIEF		9.231.378,97	9.362.977,60

	VAK	2018	2017
RESULTATENREKENING			
I. Opbrengsten en bedrijfskosten	D		
Verkopen en prestaties	70/74	4.313.587,73	4.229.098,32
waarvan Omzet	70	3.868.040,62	3.723.732,17
waarvan Lidgeld, legaten en subsidies	73	78.003,21	121.789,33
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen ; diensten en diverse goederen	60/61	(2.205.704,55)	(1.944.525,70)
A.B. Bruto bedrijfsmarge (positief saldo)	70/61	2.107.883,18	2.284.572,62
Bruto bedrijfsmarge (negatief saldo) (-)	61/70		
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (bijlage VI, 2) (-)	62	(1.022.619,59)	(1.032.375,13)
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op materiële en immateriële vaste activa	630	(515.603,12)	(487.705,81)
E. Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen	631/4	(8.659,98)	(8.582,76)
F. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen -, bestedingen en terugnemingen +)	635/8	10.000,00	(9.209,30)
G. Andere bedrijfskosten (-)	640/8	(119.160,20)	(143.751,59)
H. Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (+)	649		
Bedrijfswinst (+)	70/64	451.840,29	602.948,03
Bedrijfsverlies (-)	64/70		
II. Financiële opbrengsten	75	1.149,31	1.656,28
Financiële kosten (-)	65	(256.013,24)	(270.544,30)
Courante winst (+)	70/65	196.976,36	334.060,01
Courant verlies (-)	65/70		
III. Uitzonderlijke opbrengsten	76	3.169,58	3.169,44
Uitzonderlijke kosten (-)	66	(42.064,16)	(7.379,23)
Winst van het boekjaar (+)	70/66	158.081,78	329.850,22
Verlies van het boekjaar (-)	66/70		