



VROEGMARKT
VAN BRUSSEL

INHOUD

1 VOORWOORD
05

2 DE VZW MABRU
IN EEN NOTENDOP
07

3 BEHEERORGANEN
09

4 DE VROEGMARKT VAN
BRUSSEL IN CIJFERS
10

5 PROJECTEN EN
HOOGTEPUNTEN
VAN HET JAAR 2019
12

6 BALANS OP
31 DECEMBER 2019
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

1 VOORWOORD



Beste handelaren,
Beste vrienden van de markt,

We krijgen elk jaar de gelegenheid om u alle informatie over het afgelopen jaar door te sturen. De mijlpalen begeleiden de financiële gegevens van onze vereniging. Deze twee elementen bewijzen opnieuw de dynamiek en de goede gezondheid van de structuur. De groei van onze omzet en winst in verband met de reeks transformaties die op de site worden uitgevoerd, toont eens te meer aan hoe belangrijk het vermogen van de Vroegmarkt is om zich aan te passen aan de beperkingen van de handel van morgen.

Om onze positie als onbetwiste leider in de logistiek van de verse distributie te behouden, moeten we onszelf voortdurend opnieuw uitvinden, aanpassen en moderniseren. De wereld verandert en wij ook. We willen onze ecologische voetafdruk beperken door de grootste fotovoltaïsche installatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te worden. Meer dan 25.000 zonnepanelen stellen ons nu in staat onze activiteiten uit te voeren terwijl we milieubewust zijn. Laadstations zullen geleidelijk in de parkeerplaatsen worden geïnstalleerd, zodat gebruikers van elektrische voertuigen hun accu's kunnen opladen.

We hebben veel accommodaties gemaakt voor het comfort van handelaren, maar ook voor onze bezoekers, die steeds talrijker zijn. De parkeerplaatsen worden volledig verlicht door LED's, terwijl onze diensten met 160 gezichtspunten onze faciliteiten kunnen beveiligen en clandestiene stortingen kunnen bestrijden dankzij de installatie van een krachtig netwerk van bewakingscamera's.

De modernisering van de infrastructuur zal worden voortgezet. Er zal binnenkort een nieuw gebouw plaatsvinden bij de ingang van de site, waardoor nieuwe banen kunnen worden gecreëerd. Velen van u willen zich op onze site vestigen en of bedrijf uitbreiden. Meer dan ooit zullen we deze ontwikkelingen ondersteunen.

De toekomst van onze actie kan als volgt worden samengevat: voortdurend onze beroepen benadrukken, de ontwikkeling van handelaren ondersteunen door altijd te zorgen voor diversiteit van het aanbod, de breedte te waarborgen van het voorgestelde aanbod van innovaties op het gebied van de landbouw en voeding en de digitale transformatie steunen, maar vooral het voortzetten van het investeringsbeleid dat in 2015 is geïnitieerd.

Zo zullen we erin slagen de grootste markt in België te blijven.

Sevket TEMIZ

Voorzitter van de vzw Mabru

Laurent NYS

Directeur-generaal van de vzw Mabru

2 DE VZW MABRU IN EEN NOTENDOP

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

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 meer dan 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.

Mabru vzw is opgericht in 1992 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.



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



5 VERKOOPHALLEN



MEER DAN **23.000**
BEZOEKERS PER MAAND



1 LOGISTIEK GEBOUW



EEN PARKING OP
EEN SITE VAN
14 HECTAREN



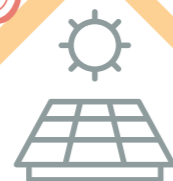
121 BEDRIJVEN
ZIJN GEVESTIGD OP
DE MARKT



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



GERAAMDE OMZET VAN DE
HANDELAARS OP DE SITE : **450**
TOT **500** MILJOEN EUR
PER JAAR



MEER DAN **25.000**
ZONNEPANELEN GEÏNSTALLEERD
OP DE SITE

3 BEHEERORGANEN

Sinds 4 september 2019, is de Beheerraad als volgt samengesteld:

Voorzitter :
M. Sevket TEMIZ

Beheerders die lid zijn van het Permanent Bureau :

M. Bernard DHONDT
M. Michel LEFEVER
M. Lionel RIGOLET
Mevr. Laurence CLAERHOUT
Mevr. Myrna NABHAN
M. Mustapha AMRANI
M. Stefan BOSMANS
M. Rudi WALDERS

Andere beheerders (geen lid van het Permanent Bureau) :

Mevr. Stéphanie UNY
M. Michel BARNSTIJN
Mevr. Mie-Jeanne NYANGA-LUMBALA

Lid van de Algemene Vergadering

M. Mohammed MECHBAL

Administratief-, technisch- en commercieel team :

Directeur
M. Laurent NYS

Boekhouding en Human Resources
Mevr. Patricia MUESA LUNGENI

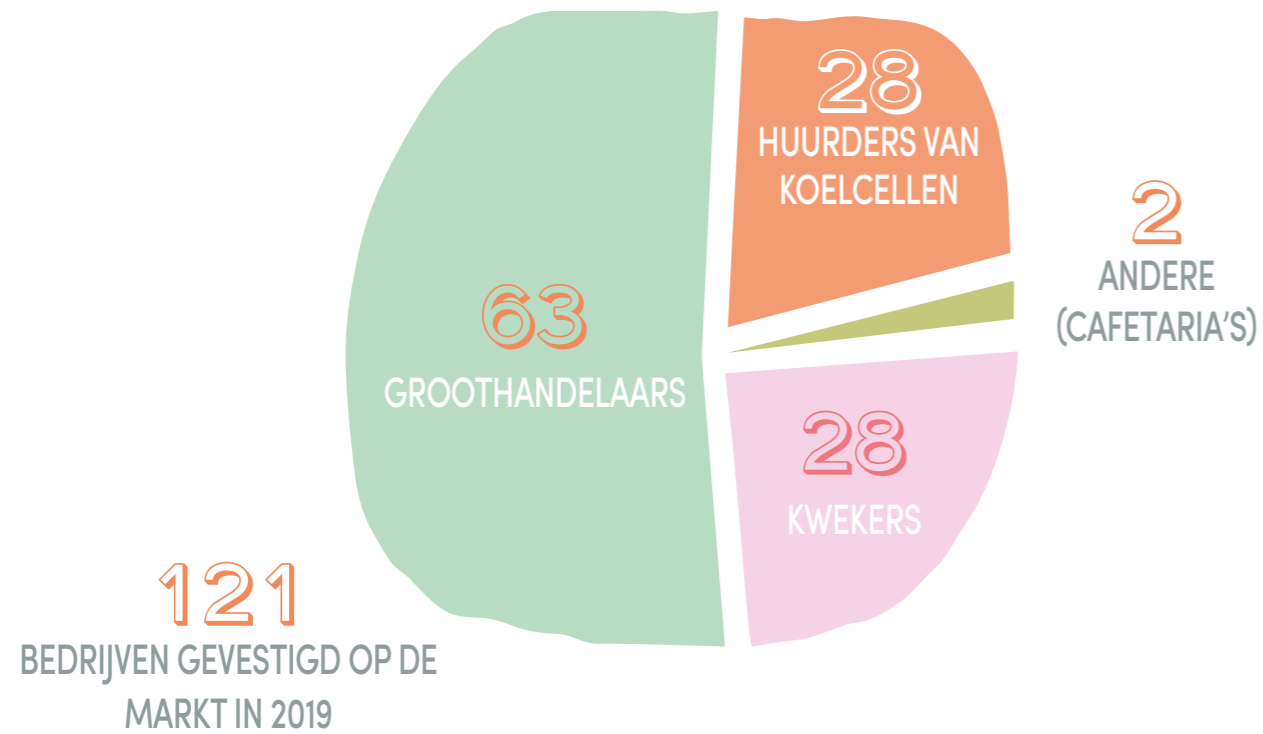
Administratief beheer
M. Michaël DE VETTER

Secretariaat en Administratie
Mevr. Sarah CORTY

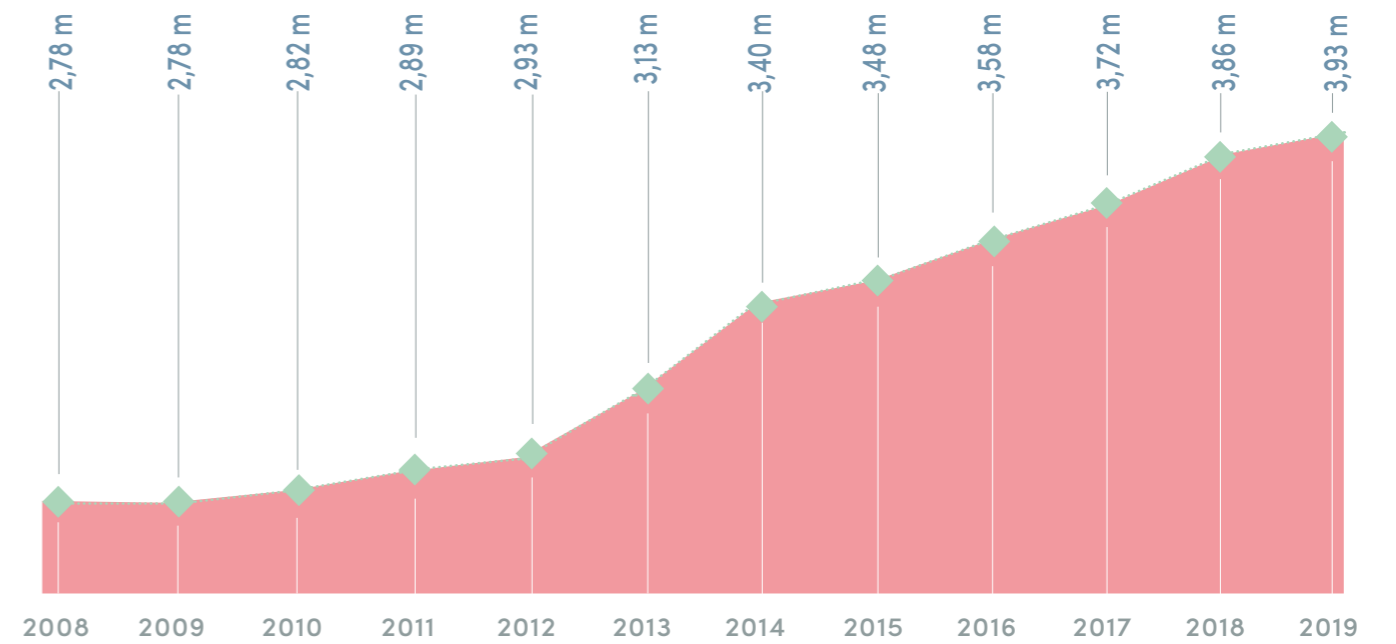
Communicatie en Secretariaat van de beheerorganen
Mevr. Anicée HENIN

Verantwoordelijke technische dienst
M. Thierry BAUDSON

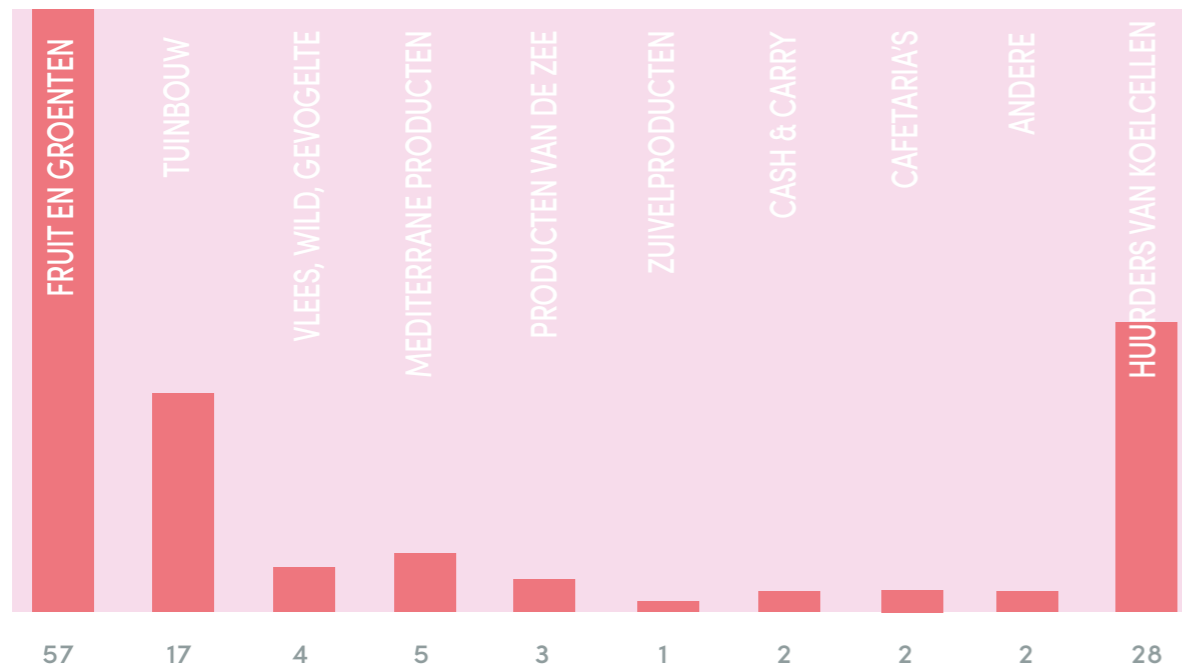
4 DE VROEGMARKT IN CIJFERS



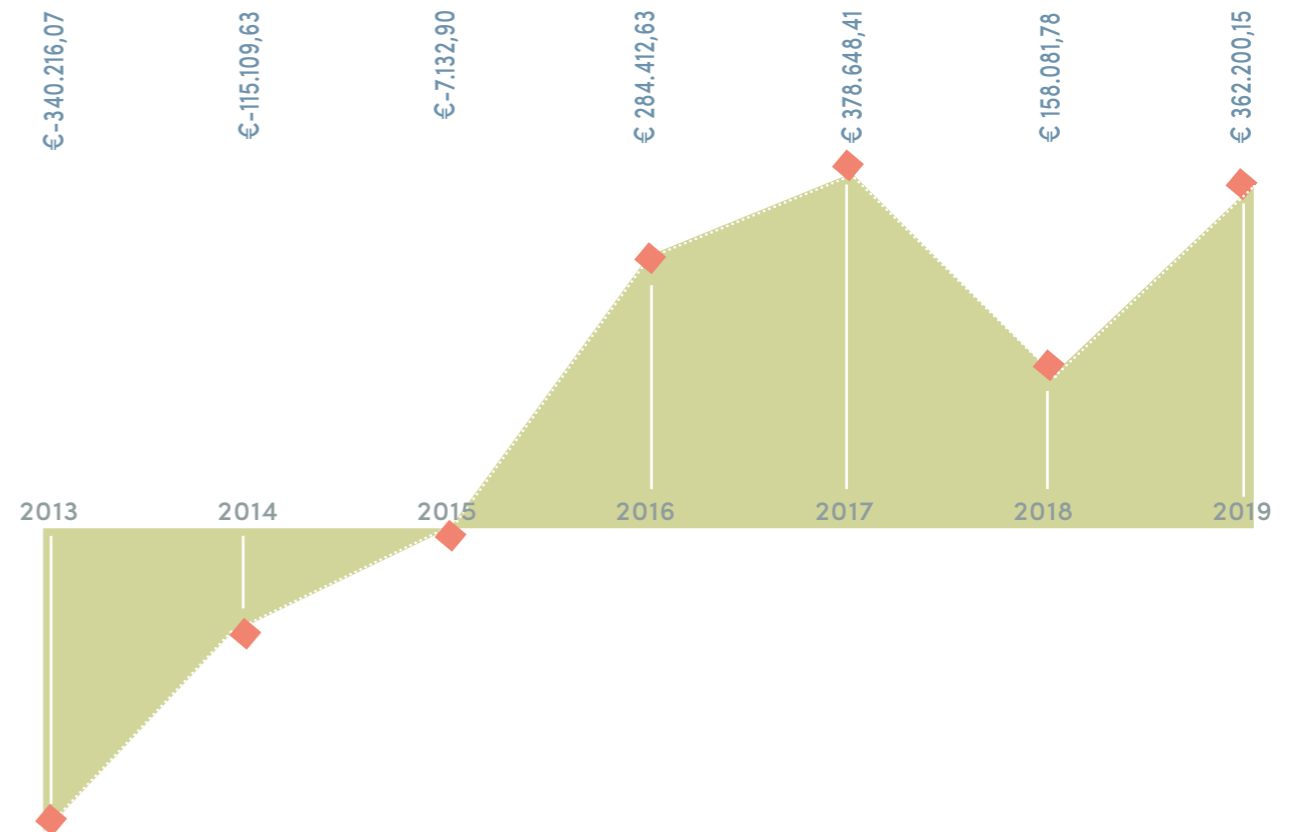
Evolutie van de omzet van de vzw Mabru (in miljoenen)



Aantal bedrijven gevestigd op de markt in 2019 per sector



Evolutie van de winst van de vzw Mabru



5 DE PROJECTEN EN HOOGTEPUNTEN VAN HET JAAR 2019



Mabru zet zijn energietransitie voort met in totaal meer dan 25.000 fotovoltaïsche panelen

Sinds enkele jaren is de wens om de markt zo groen mogelijk te maken één van de prioriteiten van de vzw Mabru. In 2019 werd een belangrijke impuls gegeven in termen van energietransitie op de site.

In 2018 heeft de markt zijn daken ter beschikking gesteld aan Engie, om de grootste fotovoltaïsche paneelinstallatie in de stad Brussel te huisvesten. De installatie van 7.175 zonnepanelen laat vandaag de belangrijke dakzone benadrukken (13.000 m²) dat het in Brussel heeft en dekt 25 tot 30% van het elektriciteitsverbruik van de site.

Deze fase was de eerste van de vier stappen van een project dat door Engie Sun4Business wordt geleid, evoluerend naarmate de werf vordert.

De werf werd zo voortgezet met de bouw van carports voor vrachtwagens (« truckports ») die de eerste « zonneparking » in België vormt, ingehuldigd op 26 februari 2019, in aanwezigheid van de burgemeester van de stad Brussel Philippe Close, eerste schepen en schepen van het klimaat Benoit Hellings, voormalige voorzitter van Mabru Michel Barnstijn, directeur Laurent Nys en CEO van Engie Benelux Philippe van Troeye.

8.078 panelen op een oppervlakte van 13.300 m², vormen de daken van 9 vrachtwagencarports die op de parkeerplaats van Mabru werden gebouwd. Deze carports werden met name opgericht om handelaren en klanten in staat te stellen goederen in een schuilplaats te laden, met een meer aangepaste verlichting, die het comfort van alle werknemers van de site verbetert.

De grootschalige installatie van een parkeerplaats is een primeur in België. Alle installaties (zonnepanelen en truckports) werden door Engie gefinancierd via het derde-betalersmechanisme. Zoals de eerste installatie betreft, zal Mabru na 10 jaar de eigenaar van worden.

De innovatieve 4.6 MW- installatie op de carports is nu de grootste zonnepaneelinstallatie in de Brusselse regio, die complementair is aan de panelen die al op de daken van Mabru staan

Vzw Mabru en Engie wilden hun samenwerking in de zomer van 2019 voortzetten met een derde project, namelijk het vervangen van de glasvezelkoepels op de daken van de vijf verkoophallen door meer dan 5.000 fotovoltaïsche panelen.

En het is nog niet voorbij, het jaar 2019 eindigde met de vierde fase, begonnen in september, met de bouw van carports en de installatie van een extra dak waarop zonnepanelen zijn gelegd. De opslagcellen langs de spoorbanen zijn ook bedekt met fotovoltaïsche panelen.

In totaal met de vier installatieprojecten in dienst komt het overeen met een jaarlijkse verbruik van meer dan 2.000 families die gedekt worden en de jaarlijkse uitstoot van 3.123 ton CO₂ die vermeden worden. Dit zijn meer dan 25.000 zonnepanelen geïnstalleerd op een oppervlakte van 49.000 m².

Enkele cijfers over de fotovoltaïsche installatie

| | Mabru 1 | Mabru 2 | Mabru 3 | Mabru 4 | Total |
|--------------------------------------|---------|----------|----------|----------|---------------|
| Geïnstalleerd vermogen (MWp) | 1,94 | 2,38 | 1,58 | 1,47 | 7,37 |
| Jaarlijkse geschatte productie (MWh) | 1698,97 | 2.293,70 | 1.518,70 | 1.335,13 | 6846,5 |
| Aantal zonnepanelen | 7175 | 8.078 | 5.093 | 4.733 | 25079 |
| Vermeden ton CO ₂ | 775 | 1.046 | 693 | 609 | 3123 |
| Aantal gelijkwaardige gezinnen | 543 | 733 | 485 | 427 | 2187 |

Naar een meer veilige markt

Naast fotovoltaïsche installaties heeft de vzw Mabru een budget van bijna € 700.000 toegewezen aan de installatie van een nieuw videobewakingssysteem op de site.

Na de bouw van carports op zonne-energie was het camerasysteem minder efficiënt geworden door de aanpassing van de kijkhoeken van de parkeerplaats.

Het was van essentieel belang geworden om te investeren in een nieuw systeem van intelligente camera's, dat verdachte bewegingen detecteert, informatie nauwkeurig leest en onderscheidende tekens herkent.

Sinds juli 2019 zijn de 60 intelligente camera's met meer dan 140 visiepunten van de site gebruikt om illegale afvalstortingen of verwerpelijke houdingen te bestrijden en de veiligheid op de site te verhogen. De analyse van gegevens en beelden maakt het in wezen mogelijk om een veiligere markt te hebben voor zowel handelaars als klanten.

Deze versterking van de bewaking wordt uitgevoerd in samenwerking met het beveiligingsteam op de site 24 uur op 24 en ons kantoorsteam. De veiligheid van de site is één van de belangrijkste zorgen van Mabru geworden.



Opendeur Vroegmarkt: Colombia in de schijnwerpers

In de nacht van vrijdag 20 tot zaterdag 21 september opende de Brusselse Vroegmarkt haar deuren van middernacht tot 7 uur voor de vierde editie.

Na Frankrijk en Portugal in vorige edities was het de beurt aan Colombia om dit jaar te worden geëerd.

Ongeveer vijftien Colombiaanse producenten hebben hun specialiteiten van hun land tentoongesteld: koffie, bloemen, exotische vruchten, vis, cacao, rum en zelfs salsamuziek. Meer dan 5.000 mensen woonden de gebeurtenis bij.

Animaties, proeverijen van producten, live koken met Colombiaanse chef Rey Guerrero, salsa dansvoorstelling 'Ensálsate' met dansers die live uit Cali komen, demonstraties van een Barista met koffieproeverijen, foto-animatie waren op het programma in deze bijzondere avond.

Onder de bezoekers waren onder meer minister Denis Ducarme, de schepen van Economische Zaken, Fabian Maingain en de ambassadeur van Colombia, Felipe Garcia Echeverri.

Veel chef-koks hebben zich ook verplaatst, zoals David Martin, verkozen tot beste chef-kok van het jaar door Gault & Millau, Eddy Munster van het restaurant Wine in the City en Lionel Rigolet van het Brussels restaurant Comme chez soi.

Andere iconische persoonlijkheden van de gastronomie waren ook aanwezig.

Dank aan al onze partners: de Stad Brussel, de federatie Horeca Brussel, Colombia, Engie, Belorta, Suez, ESG Security, MotorVillage, Debotech, Clabots, Bragard, Rational, Café de Columbia en Air Europa.

Maar vooral bedankt aan alle handelaren van de markt die een prachtig werk hebben geleverd en die een goed ontvangst aan alle bezoekers hebben gegeven.

Etnische producten komen op de markt tot bloei

Sinds enkele jaren zijn er tientallen bedrijven in «etnische» producten op de markt aanwezig, waaronder drie grote spelers die klein begonnen en zich op de site ontwikkelden.

De markt van etnische voedingsmiddelen in Europa is op dit moment verre van wat naar een niche wordt genoemd. De ketens worden zich bewust van de gemengde populaties in België. Dit blijkt uit de overvloed aan etnische producten die verkrijgbaar zijn in de detailhandel, maar ook in lokale winkels. De verkoop van etnische producten stijgt sterk op de markt.

Er werd ook ruimte van de bloemenhal van de Vroegmarkt (750 m²) opgegeven aan Oma Trading, een bedrijf gespecialiseerd in Maghreb producten. In volle expansie had deze onderneming, die vooral de «etnische» schappen van onze supermarkten bevoorradt, extra ruimte nodig om al haar leveringen uit te voeren.

Ook in volle gang, het Turkse merk Tadal, die het tweede bijgebouw heeft ingehuldigd van het gebouw dat sinds 2005 in bezet is. En daarvoor, is er ook de nieuwe nachtwinkel die de kruideniers van de wijken van de hoofdstad levert sinds september 2019 in hal F gevestigd.



6 BALANS OP 31 DECEMBER 2019



| ACTIEF | VAK | 2019 | 2018 |
|---|--------------|---------------------|---------------------|
| ACTIEF VASTE ACTIVA | 20/28 | 6.896.990,25 | 6.764.746,48 |
| I. Oprichtingskosten | 20 | | |
| II. Immateriële vaste activa (bijlage I, A) | 21 | 40.109,96 | 46.753,21 |
| III. Materiële vaste activa (bijlage I, B) | 22/27 | 6.855.964,80 | 6.717.008,37 |
| A. Terreinen en gebouwen | 22 | 6.784.067,33 | 6.403.311,71 |
| 1. Volle eigendom van de vereniging | 22/91 | 1.508.498,71 | 838.459,06 |
| 2. Andere | 22/92 | 5.275.568,62 | 5.564.852,65 |
| B. Installaties, machines en uitrusting | 23 | 33.097,02 | 28.632,94 |
| 1. Volle eigendom van de vereniging | 231 | 27.267,98 | 21.272,40 |
| 2. Andere | 232 | 5.829,04 | 7.360,54 |
| C. Meubilair en rollend materieel | 24 | 38.800,45 | 30.820,23 |
| 1. Volle eigendom van de vereniging | 241 | 38.800,45 | 30.820,23 |
| 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 |
| IV. Financiële vaste activa (bijlage I, C en II) | 28 | 915,49 | 984,90 |

| | | | |
|--|--------------|---------------------|---------------------|
| CIRCULERENDE ACTIVA | 29/58 | 1.857.464,27 | 2.466.632,49 |
| 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 | 469.382,04 | 491.972,91 |
| A. Handelsvorderingen | 40 | 391.665,37 | 393.973,86 |
| B. Overige vorderingen | 41 | 77.716,67 | 97.999,05 |
| Waarvan niet-rentedragende vorderingen of gekoppeld aan een abnormaal lage rente | 415 | | |
| VIII. Geldbeleggingen (bijlage II) | 50/53 | | |
| IX. Beschikbare waarden | 54/58 | 1.370.283,50 | 1.952.605,66 |
| X. Overlopende rekeningen | 490/1 | 17.798,73 | 22.053,92 |
| TOTAAL ACTIEF | | 8.754.454,52 | 9.231.378,97 |

| PASSIEF | VAK | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|--------------|---------------------|---------------------|
| MAATSCHAPPELIJK FONDS | 10/15 | 3.314.518,52 | 2.979.321,58 |
| 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 | 2.733.942,78 | 2.371.742,63 |
| Overgedragen verlies (-) | 141 | | |
| VI. Kapitaalsubsidies | 15 | 580.575,74 | 607.578,95 |

| | | | |
|---|-----------|------------------|-------------------|
| VOORZIENINGEN | 16 | 35.025,00 | 140.000,00 |
| VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten (bijlage IV) | 160/5 | 35.025,00 | 140.000,00 |
| B. Voorzieningen voor schenkingen en legaten met terugnemingsrecht (bijlage IV) | 168 | | |

| | | | |
|---|--------------|---------------------|---------------------|
| SCHULDEN | 17/49 | 5.404.911,00 | 6.112.057,39 |
| VIII. Schulden op meer dan één jaar (bijlage V) | 17 | 4.525.355,70 | 4.856.673,55 |
| A. Financiële schulden | 170/4 | 4.354.696,36 | 4.690.405,47 |
| 1. Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke | 172/3 | | |
| 2. Overige leningen | 174 | 4.354.696,36 | 4.690.405,47 |
| B. Handelsschulden | 175 | | |
| C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen | 176 | 20.270,00 | 19.190,00 |
| D. Overige schulden | 179 | 150.389,34 | 147.078,08 |
| 1. Rentedragend | 1790 | 150.389,34 | 147.078,08 |
| IX. Schulden op ten hoogste één jaar (bijlage V) | 42/48 | 821.004,36 | 1.141.373,15 |
| A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen | 42 | 417.156,70 | 397.671,77 |
| B. Financiële schulden | 43 | | |
| C. Handelsschulden | 44 | 195.052,30 | 555.783,63 |
| 1. Leveranciers | 440/4 | 189.381,26 | 550.112,59 |
| 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 | 208.795,36 | 187.917,75 |
| 1. Belastingen | 450/3 | 82.483,83 | 86.043,61 |
| 2. Bezoldigingen en sociale lasten | 454/9 | 126.311,53 | 101.874,14 |
| F. Overige schulden | 48 | | |
| X. Overlopende rekeningen | 492/3 | 58.550,94 | 114.010,69 |
| TOTAAL VAN HET PASSIEF | | 8.754.454,52 | 9.231.378,97 |

| | VAK | 2019 | 2018 |
|--|-------|---------------------|---------------------|
| RESULTATENREKENING | | | |
| I. Opbrengsten en bedrijfskosten | D | | |
| Verkopen en prestaties | 70/74 | 4.376.182,48 | 4.313.587,73 |
| waarvan Omzet | 70 | 3.935.017,51 | 3.868.040,62 |
| waarvan Lidgeld, legaten en subsidies | 73 | 56.003,21 | 78.003,21 |
| Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen ; diensten en diverse goederen | 60/61 | (2.007.101,35) | (2.205.704,55) |
| A.B. Bruto bedrijfsmarge (positief saldo) | 70/61 | 2.369.081,13 | 2.107.883,18 |
| Bruto bedrijfsmarge (negatief saldo) (-) | 61/70 | | |
| C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (bijlage VI, 2) (-) | 62 | (1.114.819,96) | (1.022.619,59) |
| D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op materiële en immateriële vaste activa | 630 | (539.817,03) | (515.603,12) |
| E. Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen | 631/4 | (30.837,39) | (8.659,98) |
| F. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen -, bestedingen en terugnemingen +) | 635/8 | 104.975,00 | 10.000,00 |
| G. Andere bedrijfskosten (-) | 640/8 | (172.959,14) | (119.160,20) |
| H. Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (+) | 649 | | |
| Bedrijfswinst (+) | 70/64 | 615.622,61 | 451.840,29 |
| Bedrijfsverlies (-) | 64/70 | | |
| II. Financiële opbrengsten | 75 | 720,18 | 1.149,31 |
| Financiële kosten (-) | 65 | (241.228,21) | (256.013,24) |
| Courante winst (+) | 70/65 | 375.114,58 | 196.976,36 |
| Courant verlies (-) | 65/70 | | |
| III. Uitzonderlijke opbrengsten | 76 | | 3.169,58 |
| Uitzonderlijke kosten (-) | 66 | (12.914,43) | (42.064,16) |
| Winst van het boekjaar (+) | 70/66 | 362.200,15 | 158.081,78 |
| Verlies van het boekjaar (-) | 66/70 | | |