

**mabru**  
MARCHÉ MATINAL DE BRUXELLES  
VROEGMARKT VAN BRUSSEL



Jaarverslag **2022**  
Vroegmarkt  
van Brussel





VOORWOORD



p. 5

DE VZW  
MABRU

p. 6

BEHEERSORGANEN

p. 7

ENKELE  
CIJFERS

p. 10



HOOGTEPUNTEN  
VAN 2022

p. 12

BALANS  
2022

p. 16

**mabru**

Werkhuizenkaai 22-23 - 1000 Brussel  
TEL : +32 (0)2 215 51 69 • mabru@mabru.be  
www.mabru.be



Inhoud



# Voorwoord



Beste Handelaars,  
Beste Vrienden van de Markt,

Wij hebben opnieuw de gelegenheid om een samenvatting van het jaar te geven met ons activiteitenverslag.

Dit jaar was heel bijzonder. Enerzijds was er sprake van economisch herstel na de pandemie en hebben veel actoren hun financiële draagkracht van voor de crisis teruggevonden. Anderzijds heeft de oorlog in Oekraïne in combinatie met de stijgende energieprijzen de producthandelsmarkt verstoord. De inflatie heeft de marges aanzienlijk verkleind en tegelijkertijd de koopkracht van de consumenten aangetast.

Verse producten op groothandelsmarkten spelen een cruciale rol in de bevoorrading van steden en onze locatie is de ideale plaats om handel in die producten te bevorderen. Producenten vinden bij ons de beste manier om de vruchten van hun productie te verdelen. Door zich tot groothandelaars te wenden, beperken ze het aantal personen waarmee ze te maken krijgen. Ze spelen zo een sleutelrol bij het stabiliseren van de prijzen van het aanbod.

Mabru is ook een belangrijke speler in de lokale economie in termen van directe en indirecte banen. Om die rol van openbaar nut te kunnen blijven spelen, hebben we het dynamisme van onze handelaars nodig.

Het jaar 2023 zal meer in het teken staan van de transformatie van dit instrument, om het gastvrij en efficiënter te maken. Met de herinrichting van de galerijen in hal E krijgen we een moderne ruimte die van buitenaf zichtbaar is, een bron van dynamisme is en een positieve communicatie oproept die de kwaliteit van onze handelaars weerspiegelt. Ons volgende opendeurnacht wordt ook een mooi moment van uitwisselingen, ontmoetingen maar ook promotie.

Wij zijn er om de ondernemingen te ondersteunen en hen in staat te stellen zich te ontwikkelen in een concurrerende omgeving met de beste kwaliteit. Moge 2023 ons laten floreren zonder onverwachte gebeurtenissen.

Wij kijken ernaar uit om een nieuw jaar met u te delen en staan zoals steeds tot uw beschikking.

Hoogachtend,

De voorzitter,  
Sevket TEMIZ

De directeur-generaal,  
Laurent NYS



# De vzw Mabru in enkele woorden

De Vroegmarkt van Brussel, eerste groothandelsmarkt van België, is bestemd voor de distributie van voornamelijk voedingsproducten aan de aankopers uit groot- en kleinhandel, de horeca, collectieve keukens en ook ambulante handelaars vanuit het hele land.

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 de gemeenschappelijke diensten.

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

De typische rijkdom aan vakkennis en de expertise van de professionals van de Vroegmarkt van Brussel laat hun toe om hun productaanbod aan te passen aan de verschillende eisen van de consumenten, aan de noden van de kleinhandelaars, en professionals, om een breder assortiment producten voor te stellen.

Haar voornaamste missie is het verzekeren van de levering van verse producten aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, maar overschrijdt ook de regionale grenzen.

Het bestaan van deze markt, die actief bijdraagt aan de ontwikkeling van de hoofdstad, maakt het dus mogelijk om te voorzien in de behoeften van alle verkoopkanalen, om de verscheidenheid van de distributiekanaalen van verse producten te verzekeren, om deel te nemen aan het behoud van traditionele sectoren en om de landbouwproductie dichter bij de distributie te brengen.

De Vroegmarkt van Brussel is sinds 1973 langs het kanaal gevestigd en is een belangrijke economische speler die deelneemt aan de lokale en regionale ontwikkeling, en die lokale banen creëert voor laaggeschoolde werknemers. Het draagt 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) en zowel op het gebied van voeding, door te zorgen voor een regelmatige en gecontroleerde distributie van verse producten, voornamelijk lokaal of uit de agrarische regio's van de Europese Gemeenschap.

Mabru vzw is opgericht in 1992 om te beantwoorden aan een behoefte van algemeen nut met commerciële aard. Het beheer van Mabru berust op criteria als rendement, efficiëntie en winstgevendheid. De vzw oefent haar activiteiten uit in een concurrentie markt met alle risico's die verbonden zijn aan haar activiteiten.



**Voorzitter**  
Mijnheer Sevket TEMIZ

## Beheerders leden van het Permanent Bureau

Mijnheer Mustapha AMRANI<sup>1</sup>  
Mijnheer Stefan BOSMANS  
Mevrouw Laurence CLAERHOUT  
Mijnheer Bernard DHONDT  
Mijnheer Michel LEFEVER  
Mevrouw Myrna NABHAN  
Mijnheer Mohamed OURIAGHLI<sup>2</sup>  
Mijnheer Lionel RIGOLET  
Mijnheer Rudi WALDERS



## Andere beheerders (geen leden van het Permanent Bureau)

Mijnheer Michel BARNSTIJN  
Mijnheer Mohammed MECHBAL<sup>3</sup>  
Mevrouw Dounia MOHAMMADI  
Mevrouw Stéphanie UNY



# Beheersorganen

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

## Administratief- en technisch team

Mijnheer Laurent NYS  
**Directeur-generaal**  
Mevrouw Patricia MUESA LUNGONI  
**Boekhouding en Human Resources**  
Mijnheer Thierry BAUDSON  
**Verantwoordelijke technische dienst**  
Mevrouw Anicée HENIN  
**Communicatie en Secretariaat van de beheersorganen**  
Mijnheer Michaël DE VETTER  
**Administratief beheer**  
Mevrouw Sarah CORTY  
**Secretariaat en Administratie**  
Mevrouw Sarah NAKKACH HOMMAN  
**Secretariaat en Administratie**  
Mijnheer Mehmet AYDIN  
**Gekwalificeerd arbeider**  
Mijnheer Brahim SALAH  
**Arbeider**  
Mijnheer Mezri MOKNI  
**Arbeider**  
Mijnheer Saïd GHARBAOUI  
**Arbeider**  
Mijnheer Saïd BOUMANI  
**Arbeider**  
Mijnheer Kazim GUCLU  
**Arbeider**  
Mijnheer Mustapha AYDIN  
**Arbeider**



<sup>1</sup>Tot 22 november 2022.

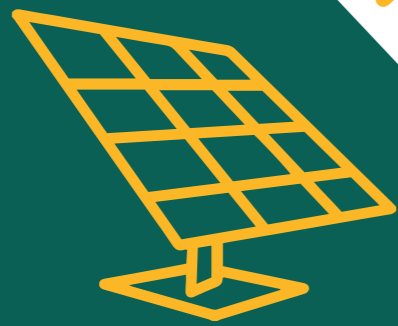
<sup>2</sup>Sinds 22 november 2022.

<sup>3</sup>Neemt enkel deel aan de Algemene Vergadering.

Tussen  **700** en **900**

**personen werken op de site,**

afhankelijk van het seizoen



Meer dan **26.000**

**fotovoltaïsche panelen** geïnstalleerd op de site



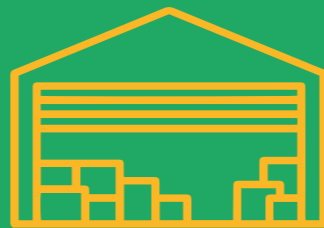
**110** **bedrijven** zijn gevestigd op de markt

Site **van 14** hectaren



**5** **verkoopshallen**

**1** **logistiek gebouw**

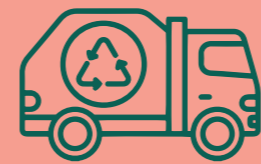


**Parking met**

**800** **plaatsen**



**150** **ton** producten herverdeeld onder verenigingen in 2022



**1** **afvalverwerkingscentrum** Veolia

Meer dan

**22.000**

**bezoekers** per maand



**8.000** **tot 10.000**

**ton producten** worden elke week op de markt verhandeld

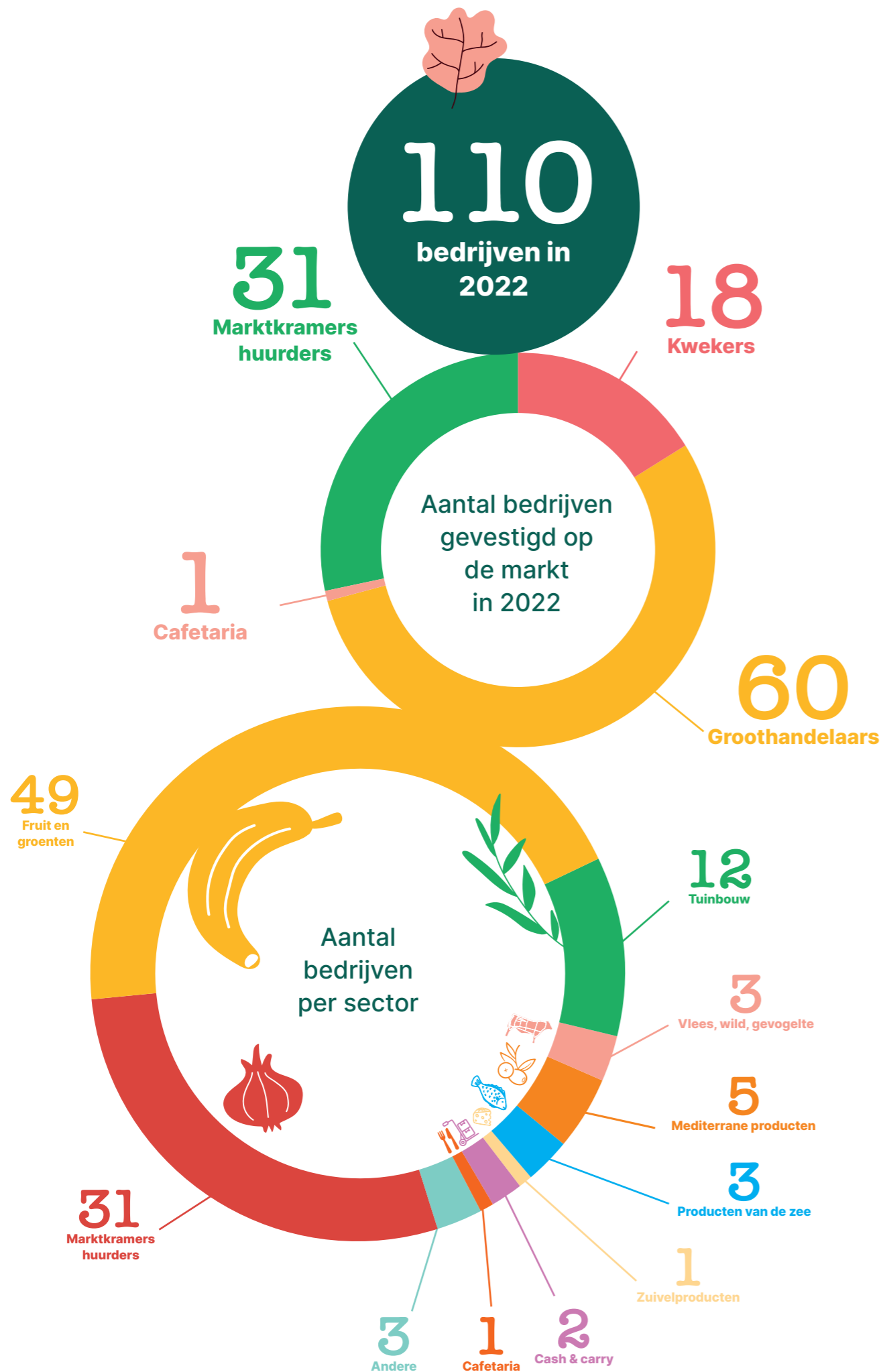
**2**

**cash & carry**

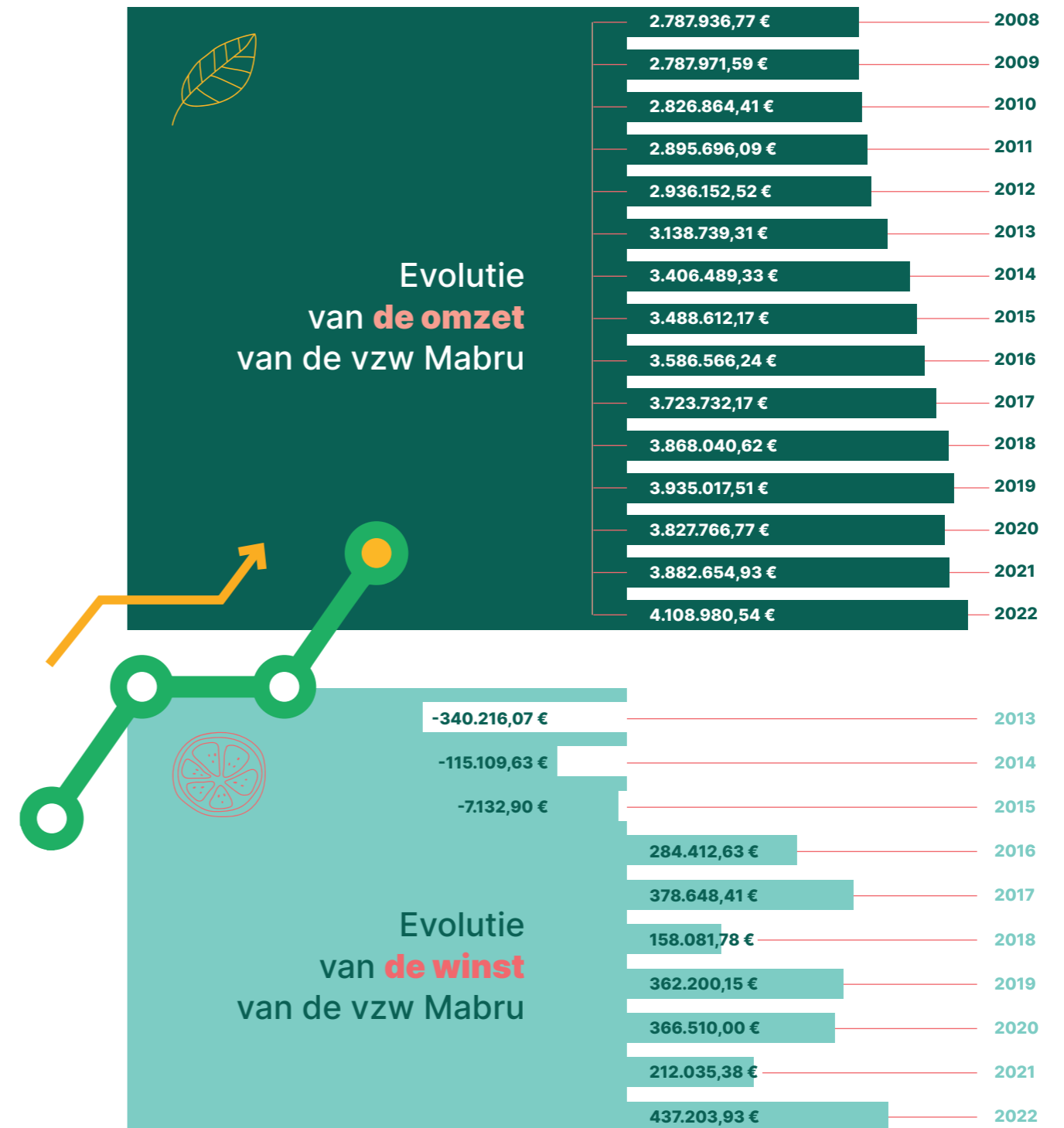


**600** **tot 800**

**miljoen euro per jaar**



# De Vroegmarkt van Brussel in cijfers



# Hoogtepunten van het jaar 2022



Hal D van de Vroegmarkt van Brussel werd op 25 april 2022 herdoopt tot hal Pierre Wynants, sterrenchef en voormalig hoofd van "Comme chez Soi". Dit in aanwezigheid van de burgemeester van de Stad Brussel, Philippe Close en van de schepen van economische zaken, Fabian Maingain en enkele chefs.

## HAL D VERNOEMD NAAR CHEF PIERRE WYNANTS

Als derde generatie aan het hoofd van het restaurant "Comme chez Soi", in het hartje van Brussel, bracht Pierre Wynants er 45 jaar door in de keuken. Dit restaurant werd opgericht in 1926 door zijn grootvader Georges Cuvelier, onder de naam "Chez Georges". Het restaurant veranderde zijn naam een paar maanden later en verhuisde in 1936 van de Maurice Lemonnierlaan naar het Rouppeplein.

Het restaurant kreeg zijn eerste ster in 1953, met chef-kok Louis Wynants. Onder Pierre Wynants ontving hij zijn tweede ster in 1966, gevolgd door een derde in 1979.

In 2006 gaf Pierre Wynants de fakkel door aan zijn schoonzoon Lionel Rigolet en zijn dochter Laurence, die alles in het werk stellen om dit familiale succesverhaal, dat in 2026 zijn honderdste verjaardag zal vieren te bestendigen.

De hal D van de markt, gebouwd in 1984 en gewijd aan uitzonderlijke groenten en fruit, draagt voortaan de naam van Pierre Wynants. Een groot paneel op de blauwe voorgevel van de hal, alsook een gedenkplaat werden onthuld met de naam Pierre Wynants.

*"De restaurateurs vandaag zien, doet ons denken hoeveel deze sector heeft geleden tijdens de pandemie", merkte de burgemeester op. "Hulde brengen aan Pierre Wynants is ook hulde brengen aan al diegenen die ons momenten van geluk bieden in hun restaurant. Heren chefs, we hebben jullie gemist!"*

*"Ik ben enorm blij met de eer die mij vandaag te beurt valt in dit gastronomisch hof dat de Vroegmarkt is", aldus betrokkene. "Het is inderdaad een essentiële plaats voor elke kok, die naam waardig. De kwaliteit van de producten is, met de competentie van de medewerkers,*

*een essentiële voorwaarde om gastronomie van topkwaliteit te bereiken. Ik herinner me nog de tijd met mijn vader Louis Wynants, we liepen rond op de Ieperlaan, vlakbij de vismarkt, die toen de grootste markt van Brussel was. De plaats waar we vandaag zijn is de legitieme erfgenaam. Ik wil hier meer dan ooit de toegewijde kwekers bedanken die te vaak in de schaduw zijn gelaten. Zonder hen zouden we nooit de kwaliteit kunnen bieden die onze klanten van een traditioneel huis mogen verwachten. In deze context, ben ik verheugd u te kunnen meedelen dat mijn schoonzoon, Lionel Rigolet, die nu aan het hoofd van de keukens van ons familierestaurant is, één van de beheerders van deze markt is. Hij blijft zo verder de verdediger van de meeste gastronomische waarden en van de hoogste kwaliteit. Het is inderdaad van deze gulzigheid dat we de bewakers moeten blijven".*

Tot op heden blijft Pierre Wynants de kleuren van het Belgische gastronomische erfgoed uitdragen, met name door de Mastercooks of Belgium, een vereniging die hij in 1980 heeft opgericht samen met chef-kok Pierre Romeyer.

*"Het was altijd met een enorm plezier dat ik hier mijn collega's tegenkwam. Soms aten we dan samen gezellig als ontbijt een uitstekende pistolet met gehakt,"* zegt Wynants die de hallen als tweede thuis zag.

De voorzitter Sevet Temiz en de directeur van de vzw Mabru, Laurent Nys profiteren van deze inhuldiging om de uitzonderlijke carrière van Pierre Wynants te huldigen. Een Brusselse chef die altijd de kleuren van de Belgische gastronomie over het hele land en over de grenzen heen heeft gedragen.

Een andere chef, Jean Pierre Bruneau, naar wie de hal G in februari 2020 vernoemd werd was ook aanwezig op deze 25 april 2022.





Op 23 juni 2022 heeft de firma Tadal zijn gloednieuwe showroom en kantoren, gelegen aan de ingang van de site van Mabru ingehuldigd.

## INHULDIGING VAN DE SHOWROOM VAN DE FIRMA TADAL

Tadal werd in 1995 opgericht door de familie Toko en is een import-export- en distributiebedrijf dat gespecialiseerd is in mediterrane producten.

Aanvankelijk was de firma gelegen op de Havenlaan en opende in 1999 een verkooppunt op de site van de Vroegmarkt in hal F. En bouwde vervolgens op de parking een gebouw met een oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>, waaronder 3.800 m<sup>2</sup> gewijd aan loods in 2005.

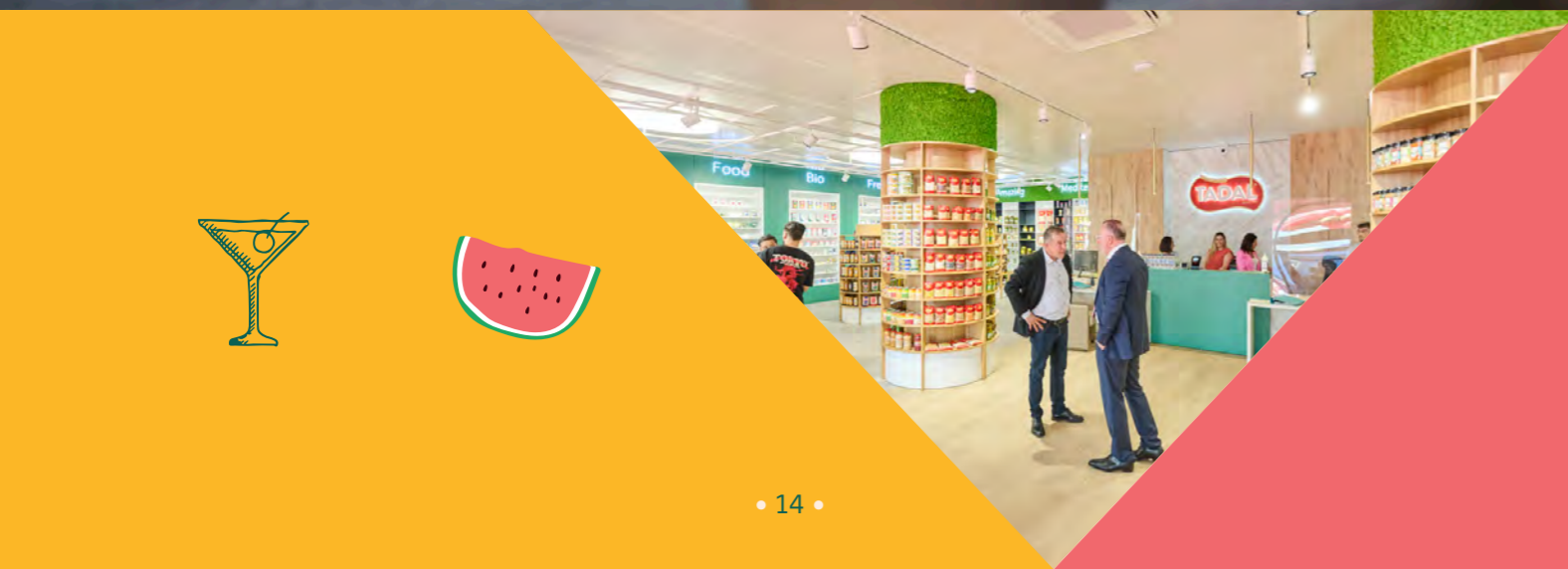
In 2012 besloot Tadal de oppervlakte van zijn magazijnen met 2.000 m<sup>2</sup> uit te breiden.

De opkomst van mediterrane producten, en meer in het algemeen etnische producten, is één van de belangrijkste trends die de afgelopen jaren in Mabru zijn waargenomen.

De diversiteit van producten die door het bedrijf op de markt worden gebracht vereiste extra opslagruimte.

Een laatste uitbreiding van 2.000 m<sup>2</sup> werd een paar maanden geleden uitgevoerd, ditmaal om een showroom ruimte aan te bieden, om klanten het volledige assortiment van gedistribueerde producten te laten zien.

Het familiebedrijf heeft bijna 50 mensen in dienst en biedt nu meer dan 2.200 verschillende producten aan kruidenierswinkels, supermarkten en in mindere mate restaurants in heel België.







# Balans 2022

## ACTIEF

Waarden in euro

	Vak	2022	2021
<b>ACTIEF VASTE ACTIVA</b>	<b>20/28</b>	<b>6.546.182,88</b>	<b>6.983.414,55</b>
<b>II. Immateriële vaste activa (bijlage I, A)</b>	<b>21</b>	<b>20.170,28</b>	<b>26.816,84</b>
<b>III. Materiële vaste activa (bijlage I, B)</b>	<b>22/27</b>	<b>6.525.843,19</b>	<b>6.956.214,48</b>
A. Terreinen en gebouwen	22	6.313.005,58	6.737.015,88
1. Volle eigendom van de vereniging	22/91	1.991.168,08	2.094.079,34
2. Andere	22/92	4.321.837,50	4.642.936,54
B. Installaties, machines en uitrusting	23	158.522,86	160.676,87
1. Volle eigendom van de vereniging	231	50.764,37	38.808,22
2. Andere	232	107.758,49	121.868,65
C. Meubilair en rollend materieel	24	54.314,75	58.521,73
1. Volle eigendom van de vereniging	241	54.314,75	58.521,73
<b>IV. Financiële vaste activa (bijlage I, C en II)</b>	<b>28</b>	<b>169,41</b>	<b>383,23</b>
<b>CIRCULERENDE ACTIVA</b>	<b>29/58</b>	<b>2.563.521,67</b>	<b>1.966.880,89</b>
<b>VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>	<b>3</b>		
<b>VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>	<b>40/41</b>	<b>656.261,86</b>	<b>660.365,72</b>
A. Handelsvorderingen	40	643.091,68	578.524,87
B. Overige vorderingen	41	13.170,18	81.840,85
<b>IX. Beschikbare waarden</b>	<b>54/58</b>	<b>1.762.769,38</b>	<b>1.160.750,79</b>
<b>X. Overlopende rekeningen</b>	<b>490/1</b>	<b>144.490,43</b>	<b>145.764,38</b>
<b>TOTAAL ACTIEF</b>		<b>9.109.704,55</b>	<b>8.950.295,44</b>

## PASSIEF

Waarden in euro

	Vak	2022	2021
<b>MAATSCHAPPELIJK FONDS</b>	<b>10/15</b>	<b>4.255.237,48</b>	<b>3.845.742,87</b>
<b>V. Overgedragen winst</b>	<b>140</b>	<b>3.749.692,09</b>	<b>3.312.488,16</b>
Overgedragen verlies (-)	141		
<b>VI. Kapitaalsubsidies</b>	<b>15</b>	<b>505.545,39</b>	<b>533.254,71</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>	<b>16</b>		<b>30.000,00</b>
<b>VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten (bijlage IV)</b>	<b>160/5</b>		<b>30.000,00</b>
<b>SCHULDEN</b>	<b>17/49</b>	<b>4.854.467,07</b>	<b>5.074.552,57</b>
<b>VIII. Schulden op meer dan één jaar (bijlage V)</b>	<b>17</b>	<b>3.430.604,69</b>	<b>3.817.248,01</b>
A. Financiële schulden	170/4	3.245.531,52	3.633.093,67
2. Overige leningen	174	3.245.531,52	3.633.093,67
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176	185.073,17	15.175,00
D. Overige schulden	179		168.979,34
1. Rentendragend	1790		168.979,34
<b>IX. Schulden op ten hoogste één jaar (bijlage V)</b>	<b>42/48</b>	<b>1.236.688,19</b>	<b>1.046.934,18</b>
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	481.586,50	459.064,90
C. Handelsschulden	44	436.026,49	286.694,20
1. Leveranciers	440/4	436.026,49	286.694,20
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	319.075,20	301.175,08
1. Belastingen	450/3	141.879,85	114.156,03
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	177.195,35	187.019,05
<b>X. Overlopende rekeningen</b>	<b>492/3</b>	<b>187.174,19</b>	<b>210.370,38</b>
<b>TOTAAL VAN HET PASSIEF</b>		<b>9.109.704,55</b>	<b>8.950.295,44</b>



# RESULTATENREKENING

Waarden in euro

	Vak	2022	2021
<b>I. Opbrengsten en bedrijfskosten</b>	<b>D</b>		
Verkopen en prestaties	70/74	4.694.398,69	4.369.960,79
waarvan Omzet	70	4.108.980,54	3.882.654,93
waarvan Lidgeld, legaten en subsidies	73	37.709,32	30.328,59
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen ; diensten en diverse goederen	60/61	(1.901.294,22)	(1.982.036,06)
<b>A.B. BRUTO BEDRIJFSMARGE (POSITIEF SALDO)</b>	70/61	<b>2.793.104,47</b>	<b>2.387.924,73</b>
<b>BRUTO BEDRIJFSMARGE (NEGATIEF SALDO) (-)</b>	61/70		
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (bijlage VI, 2) (-)	62	(1.334.569,19)	(1.094.561,75)
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op materiële en immateriële vaste	630	(694.967,82)	(683.437,13)
E. Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen	631/4	2.116,77	(12.860,61)
F. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen -, bestedingen en terugnemingen +)	635/8	30.000,00	8.657,20
G. Andere bedrijfskosten (-)	640/8	(167.397,30)	(165.257,13)
<b>BEDRIJFSWINST (+)</b>	70/64	<b>628.286,93</b>	<b>440.465,31</b>
<b>BEDRIJFSVERLIES (-)</b>	64/70		
<b>II. Financiële opbrengsten</b>	<b>75</b>	<b>1.235,39</b>	<b>1.200,01</b>
<b>Financiële kosten (-)</b>	65	<b>(192.318,39)</b>	<b>(209.453,75)</b>
<b>COURANTE WINST (+)</b>	70/65	<b>437.203,93</b>	<b>232.211,57</b>
<b>COURANT VERLIES (-)</b>	65/70		
<b>Uitzonderlijke kosten (-)</b>	66		<b>(20.176,19)</b>
<b>WINST VAN HET BOEKJAAR (+)</b>	70/66	<b>437.203,93</b>	<b>212.035,38</b>
<b>VERLIES VAN HET BOEKJAAR (-)</b>	66/70		

