



JAARVERSLAG 2016



CHAPEAU voor inzet & vertrouwen!

INHOUDS OPGAVE

EEN WOORDJE VOORAF	04
DE BEDRIJVEN	06
BEDRIJFSGEBOUWEN	08
RESTAURATIE	12
WONINGBOUW	16
BIJZONDERE PROJECTEN	18
DE KERNCIJFERS	22
DE TOEKOMST	29
CHAPEAU!	32

EEN WOORDJE VOORAF

Voor inzet & vertrouwen

CHAPEAU!

Met dit krachtige compliment kijken we terug op 2016. Maar aan wie richten wij ons? Aan onze medewerkers maar ook aan onze opdrachtgevers. De reden hiervoor is eenvoudig, onze medewerkers hebben met veel inzet en energie ons meest bewogen jaar werkbaar gemaakt en onze opdrachtgevers gaven ons veel vertrouwen.

Het jaar 2016 mag de boeken in gaan als een bewogen jaar. We zijn er trots op dat we de omzet naar een niveau van 200 miljoen euro hebben kunnen laten groeien. Een doelstelling die we in 2015 al hadden aangekondigd. Maar we hebben het zeker niet cadeau gekregen. Onze medewerkers hebben een tomeloze inzet getoond. Extra uren werden er gemaakt met als doel de projectplanningen te halen.

Een prestatie van formaat gezien de hoge eisen die wij intern stellen aan de kwaliteit van het werk. Met maar één missie: tevreden opdrachtgevers.

Bouwen is een mix van samenwerkingen. Tussen opdrachtgevers, werkvoorbereiders, projectleiders en de medewerkers op de bouw. Door die intensieve samenwerking én de chemie die daardoor ontstaat is een omzetgroei van 31 procent mogelijk gebleken.

De mix van samenwerking, afstemming en communicatie heeft voor enorme prestaties gezorgd. Als directie zijn wij dan ook zeer trots op onze mensen. Dat niet alleen onze opdrachtgevers tevreden zijn, blijkt uit het feit dat we een bekroning hebben gekregen: de welstandsprijs 'Transformatie van gebouwen' voor ons werk in Breda, Hotel Nassau Breda; het eerste 5-sterren hotel in Brabant.

Kortom, 'Chapeau' voor 2016 en voor iedereen die daaraan heeft bijgedragen. Het jaar 2017 zien we met vertrouwen tegemoet. Elke dag gaan we weer topprestaties leveren want bouwen is én blijft onze passie.



Het hoofdkantoor
Veghel



De directie v.l.n.r: Frank van de Ven, Stefan van de Ven
en Ben van de Meerakker

DE BEDRIJVEN

Groeien voor een bedrijf is mooi maar lastig als de organisatie er nog niet klaar voor is. Onze explosieve groei in 2016 kwam niet als een verrassing maar tóch waren we er niet helemaal klaar voor. Van daar dat we een tal van wijzigingen hebben doorgevoerd.

Bij bouwbedrijf Coppens bv hebben wij een belangrijk deel van de aandelen overgedragen aan onze huidige lokale directeur Harrie Degens. Hij zet de koers van het bedrijf in op Onderhoud en Restauratie, wat ook past bij dit bouwbedrijf. Daarnaast vervult hij een actieve rol in het verwerven van grote projecten die vervolgens door Van de Ven worden gecontracteerd en uitgevoerd.

Bij onze dochteronderneming Nieuwenhuizen Daandels bv in Uden hebben we een groot aandelenbelang overgedragen aan het huidige management, Hans de Bonth en Edwin van de Langenberg. Wij denken dat we hierdoor de continuïteit van het bedrijf een bredere basis geven. We versterken in onze ogen met deze aandelenoverdracht de verantwoordelijkheid en betrokkenheid van het management bij de vennootschap.

In de eerste helft van het jaar 2016 heeft de organisatie veel gevraagd van haar mensen. Onze organisatie zette alle krachten bij om de explosieve groei in de eerste zes maanden op te vangen. Extra stappen werden gezet.



Onze medewerkers toonden veel inzet en veel energie. Veel extra uren zijn gemaakt om alles in goede banen te leiden. Door een professionele slag te maken in 2016 hebben we ons hoofdkantoor ook op orde gekregen. Gekwalificeerde en betrokken jonge mensen versterken ons team. Er staat een organisatie die veel kennis heeft waardoor we onze productie soepel en vlekkeloos kunnen laten verlopen.

Gebr. Van de Ven Beheermaatschappij BV is een groep van een aantal deels zelfstandige werkmaatschappijen en organisatorisch ziet dat er als volgt uit:

NAAM	DEELNAME	PLAATS
Bouw		
Bouwbedrijf L. van de Ven BV	100%	Veghel
Nieuwenhuizen-Daandels Bouw BV	52%	Uden
Bouwbedrijf Coppes BV	47,5%	Valkenburg
Handel		
Bouwcenter Veghel BV	100%	Veghel
Ontwikkeling		
Van de Ven Ontwikkelingsgroep BV	100%	Veghel
Van de Ven Ontwikkeling BV	100%	Veghel
Van de Ven Scheifelaar BV	100%	Veghel
Ontwikkelings- en exploitatie maatschappij Geuldal BV	100%	Valkenburg
Noordkade Ontwikkeling BV	100%	Veghel
De Meierij BV	66.6%	Veghel
Bouwcombinatie Wagemakers & Van de Ven BV	50%	Uden
Scheifelaar II Beheer BV	50%	Veghel
Combinatie Uden-Zuid v.o.f.	50%	Uden
Goudmijnhof v.o.f.	33.3%	Oss
Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij 't Ven v.o.f.	21.4%	Veghel

NB: de deelnemingen met een aandeel van 50% en minder zijn niet geconsolideerd.

Valetta Airport
Malta



Lidl
Waddinxveen



Quooker
Ridderkerk



Valetta Airport
Malta

BEDRIJFSGEBOUWEN

Als specialist op het gebied van bedrijfsgebouwen zijn we ook in het buitenland al bekend. Twee grote buitenlandse opdrachten – de nieuwbouw van een distributiecentrum voor Lidl in Southampton (UK) en twee ultra moderne hangars op het vliegveld van Valetta (Malta) – vroegen onze aandacht.

In Engeland werd het 51.000 vierkante meter grote distributiecentrum opgeleverd. De twee hangars voor het geconditioneerd spuiten van de grootste vliegtuigen in Malta zijn reeds in gebruik genomen. Ook hier geldt een tomeloze inzet van onze eigen mensen. Chapeau!

Ook realiseerden we het meest moderne en duurzame distributiecentrum van Lidl; dat in Waddinxveen. De eerste fase van de ver-

nieuwbouw van de Greenery in Barendrecht werd in gebruik genomen; In Aalsmeer bouwden onze medewerkers voor Bakkersland de meest moderne bakkerij van Europa. Voor GLS werd het nieuwe distributiecentrum in de Spaanse polder gebouwd en in de Rotterdamse Waalhaven nadert het nieuwe pand voor ProDelta zijn voltooiing.

Deze projecten in combinatie met een nieuwe high tech productiefaciliteit voor VDL in Eindhoven, de vernieuwbouw voor Knapen Trailers in Deurne, de nieuwbouw van IVS in Veghel en de vervangende nieuwbouw voor Krohne in Dordrecht geven aan dat we één van de toonaangevende bouwbedrijven in Nederland zijn op het gebied van bedrijfshuisvesting en met name logistiek.

Chapeau!





Lidl
Southampton (Verenigd Koninkrijk)



The Greenery
Barendrecht



Bakkersland
Aalsmeer

Hotel Nassau
Breda



RESTAURATIE

Een belangrijk aandachtsveld binnen ons bedrijf blijft het behouden en veilig stellen van beeldbepalende complexen in stads- en dorpscentra. De opening van het eerste vijf sterrenhotel in Brabant, Hotel Nassau Breda, was dit jaar de kers op de taart. Na een jaar ongelooflijk hard werken door onze beste vakmensen vond in mei de ingebruikname plaats van deze parel van Breda.

Een parel met 96 kamers met een eigen allure, een multifunctionele ruimte in de voormalige kloosterkerk, een ontbijtzaal op een koor met zicht op de gewelven. Het hotel heeft een totale metamorfose gekregen: van een vervallen ensemble in het centrum van Breda tot een majestueus uiterlijk, de bakermat van het huis van Oranje Nassau. Het winnen van de welstandsprijs 'Transformatie van gebouwen' was dan ook een bekroning voor het harde werk. Kortom; Chapeau voor al onze vakmensen.

Verder gaven we meer vorm aan het project Noordkade in Veghel. De Noordkade is écht uitgegroeid tot het centrum van kunst, cultuur, food en educatie in de nieuw gevormde gemeente Meierijstad. In Oisterwijk werd het KVL gebouw in oude glorie hersteld. Chateau Sint Gerlach in Limburg werd uitgebreid met een feest- en congresfaciliteit rondom de voormalige hoeve Broers. Het Kasteel Raadhuis in Helmond restaureerden wij met onze vakmensen en werkten wij ook aan dakrestauratie van de voormalige Koepelkerk die nu theater Het Speelhuis vormt. In Nuenen restaureerden wij Huize Soeterbeek.

Zuid-Nederland is weer wat mooier geworden door onze vakmensen. Om zo de oude historie zichtbaar te houden voor de toekomst. Chapeau!







Hotel Nassau
Breda



Woningen
Loon op Zand

WONING BOUW

Een uitgebreid scala van projecten in de sector woningbouw. Van particuliere villa's in Veghel en Berghem tot een hoofdgebouw op een landgoed in Alverna. In Loon op Zand, Uden, Veghel en Veldhoven realiseerden wij seriematige woningen. In de steden Amsterdam, Boxmeer, Den Haag, Gouda, Nijmegen en Oss bouwden we onder meer woning- en appartementencomplexen.

Zelfs in deze sector zien we onze veelzijdigheid terug. We zijn – dankzij onze mensen – van vele markten thuis. Zowel de particuliere opdrachtgever als de institutionele belegger heeft vertrouwen in ons bedrijf. Chapeau!







BIJZONDERE PROJECTEN

In de bouwwereld kunnen we niet alles in categorieën indelen. Dat maakt ons werk bijzonder leuk. Zo ontwikkelden en bouwden wij in Maastricht een showroom met garage voor het iconische merk Porsche. De voormalige Porsche-vestiging werd omgebouwd tot een service center voor het legendarische oud-Engelse merk Bentley.

In Düsseldorf gaven wij onze internationale ambities – weliswaar bijgesteld – een vervolg met de ontwikkeling en bouw van een hotel met 159 kamers van het label Moxxy van Marriott.

In Veghel bouwden wij diverse faciliteiten voor Friesland Campina, dit om de groei van de verwerkingscapaciteit voor de gestegen melkproductie in Nederland beter te kunnen faciliteren.

Een heel ander specifiek onderdeel van ons werk is het betonwerk voor bruggen, kelders en waterwerken. In deze sector vinden vele infra-aannemers onze dochteronderneming Nieuwenhuizen Daandels Bouw BV een geschikte partner.



Porsche
Maastricht





Appartementen Stuworld
Utrecht

Gebr. Van de Ven Beheermaatschappij BV	2016	2015	2014	2013	2012
Som der bedrijfsopbrengsten	199.794	151.693	160.596	136.162	140.680
Resultaat					
Netto winst	4.767	5.464	5.260	4.701	4.670
Netto winst in % van omzet	2,39%	3,60%	3,3%	3,5%	3,3%
Solvabiliteit	52,78%	55,00%	52,05%	46,27%	42,49%
Eigen vermogen	49.382	44.140	44.674	39.456	34.253
Balanstotaal	93.564	80.253	85.822	84.192	80.623
Liquiditeit (current ratio)	1,96	2,01	2,18	1,68	2,08
Vlottende activa	73.077	58.455	54.601	51.158	63.418
Vlottende passiva	37.284	29.115	25.008	30.373	30.547
Personeelsbezetting					
Gemiddeld aantal werknemers	245	249	265	275	275
Omzet per werknemer	815	609	606	495	512
IF-frequentie	4,6	3,34	3,28	3,49	3,6
Totaal aantal werkdagen verzuim	27	4	19	3	1
Gemiddelde verzuimduur (SR)	4,1	0,67	3,17	0,6	0

Theater Het Speelhuis
Helmond



DE KERNCIJFERS

Geconsolideerd
Bedragen x EUR 1.000



VDL
Eindhoven

DE BALANS

Geconsolideerd
Bedragen x EUR 1.000

Gebr. Van de Ven Beheermaatschappij BV	2016	2015	2014	2013	2012
Vaste Activa					
Immateriële vaste activa	0	0	30	40	50
Materiële vaste activa	10.227	8.085	23.505	24.589	7.269
Financiële vaste activa	10.260	13.713	7.686	8.405	9.886
	20.487	21.798	31.221	33.034	17.205
Vlottende activa					
Voorraden	23.727	25.337	27.570	25.207	39.155
Onderhanden werk	1.702	0	0	0	3.037
Vorderingen	45.920	30.130	24.935	23.753	19.938
Liquide middelen	1.728	2.988	2.096	2.198	1.288
	73.077	58.455	54.601	51.158	63.418
Totaal	93.564	80.253	85.822	84.192	80.623
Groepsvermogen	49.382	44.140	44.674	39.456	34.839
Eigen vermogen	48.296	43.528	44.214	38.954	34.253
Minderheidsbelang derden	1.086	612	460	502	586
Voorzieningen	1.190	1.232	1.726	1.898	2.263
Langlopende schulden	5.708	5.766	14.414	12.465	12.974
Kortlopende schulden	37.284	29.115	25.008	30.373	30.547
Totaal	93.564	80.253	85.822	84.192	80.623
<i>Onderhanden werk positie in kortlopende schulden</i>	0	880	3.668	4.409	0



Noordkade
Veghel



DE RESULTATEN

Geconsolideerd
Bedragen x EUR 1.000

Gebr. Van de Ven Beheermaatschappij BV	2016	2015	2014	2013	2012
Netto omzet	142.785	179.879	143.528	139.958	189.924
Wijziging in voorraad gereed product en onderhanden werk	57.009	-28.186	17.068	-3796	-49.244
Som der bedrijfsopbrengsten	199.794	151.693	160.596	136.162	140.680
Kostprijs van de omzet	176.896	126.583	134.366	111.481	112.372
Personeelskosten	16.976	17.254	17.803	17.104	17.192
Overige bedrijfskosten	113	452	4	-126	4.141
Som der bedrijfslasten (excl. afschrijvingen)	193.985	144.289	152.173	128.459	133.710
Bedrijfsresultaat vóór afschrijvingen (EBITDA)	5.764	7.404	8.423	7.703	6.970
Afschrijvingen op materiële en immateriële vaste activa	596	580	620	600	580
Bedrijfsresultaat	5.213	6.824	7.803	7.103	6.390
Financiële baten en lasten	-184	346	-297	-905	-684
Vennootschapsbelasting	-1.317	-1.442	-1.878	-1.603	-1.455
Resultaat gewone bedrijfsvoering	3.712	5.728	5.628	4.595	4.251
Resultaat deelnemingen	1.170	-241	-410	21	394
Aandeel derden	-115	-23	42	85	25
Netto winst	4.767	5.464	5.260	4.701	4.670

Leidsche Rijn
Utrecht



Krohne Altometer
Dordrecht



Distriport
Welhaven

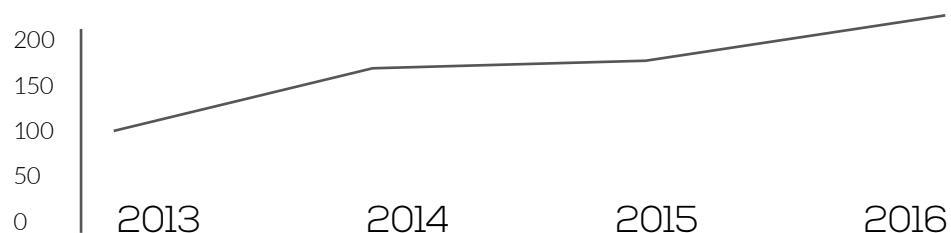


OMZET RESULTAAT

Een omzetstijging die we niet cadeau hebben gekregen, zo meldden we al in ons voorwoord. Dat was met name het geval in de eerste helft van 2016. Onze productiecapaciteit stond enorm onder druk en werd flink uitgedaagd. Grote projecten als Hotel Nassau in Breda en het distributiecentrum voor Lidl in Engeland vergden veel aandacht en energie voor de oplevering. Vertraging bij het project voor Bakkerland in Aalsmeer en stagnatie door een mechanisch defect bij de Greenery in Barendrecht zorgden ervoor dat er een inhaalslag gemaakt moest worden om plannen te halen.

Bovendien hadden we zorgen om onze projecten in Malta en Southampton: buitenlandse projecten vragen continu veel aandacht, omdat werken in het buitenland extra complicaties kan veroorzaken. Al met al was het een hectisch halfjaar, maar vòòr de bouwvak-vakantie was alles weer onder controle. Met enorm veel betrokkenheid was daaraan gewerkt door onze mensen en hun vakantie was dan ook echt verdiend.

In de tweede helft van 2016 werden we daarvoor beloond. De projecten verliepen goed, de zeer goede onderlinge samenwerking en onze collectieve passie voor bouwen zorgden ervoor dat de omzet van 200 miljoen euro werd gerealiseerd.



Ons doel om de barrière van 200 miljoen omzet te doorbreken is niet zonder slag of stoot gegaan: dat blijkt ook uit het resultaat. Jarenlang behaalden we een netto winst van ruim 3 procent, in 2016 hebben we genoeg moeten nemen met 2,4 procent.

Toch roepen we 'Chapeau'. Het resultaat is bevredigend gezien de enorme stap die we in omzet hebben gezet. Investeren in groei is geen doel op zich maar is het gevolg van het contracteren van grotere opdrachten. De werkgelegenheid binnen onze onderneming is stabiel gebleven en onze capaciteit om deze projecten professioneel te managen is sterk verbeterd.

We zijn klaar voor de toekomst die naar onze verwachting een verdere stijging van de bouwproductie zal laten zien. Wij verwachten in die groei van de markt een aandeel te kunnen pakken. Alle indicatoren staan daarvoor op groen; onze financiële ratio's behoren tot de top van de sector.

200

MILJOEN OMZET

2,4%

NETTO WINST



DE TOEKOMST



Met een mooie gevarieerde werkvoorraad in portefeuille verwachten we in 2017 een omzet-niveau te zullen halen van ca. 185 miljoen. Met name in de woningbouw met eigen projecten voor de kopersmarkt als ook voor toegelaten instellingen en private partijen verwachten we groei. De economie is verbeterd. Bedrijfsgebouwen en met name distributiecentra laten een positieve ontwikkeling zien.

Bij restauratie tekent zich een sterke teruggang af. In deze sector is simpelweg minder werk, ook wij zullen daar gevolgen van ondervinden. Gelukkig zijn onze specialisten binnen deze sector veelzijdig inzetbaar; daardoor kunnen we deze vakmensen inzetten voor onze nieuwbouw-opdrachten. Zo zullen wij deze vaklieden voor ons bedrijf behouden.

Kortom, met een goede werkvoorraad en de professionele organisatie die we intern hebben ontwikkeld, gaan we in 2017 het recordniveau van 2016 niet evenaren maar zijn wij positief gestemd ten aanzien van onze winstgevendheid.

Wij verwachten dat deze zich zal ontwikkelen naar een niveau van 3 procent.





EEN WELVERDIENDE TOOST

Volledig en compleet is een jaarverslag nooit. Het is een kijkje in onze organisatie en we delen dat graag met onze mensen en opdrachtgevers. Een collage van mooie gebouwen en prachtige projecten.

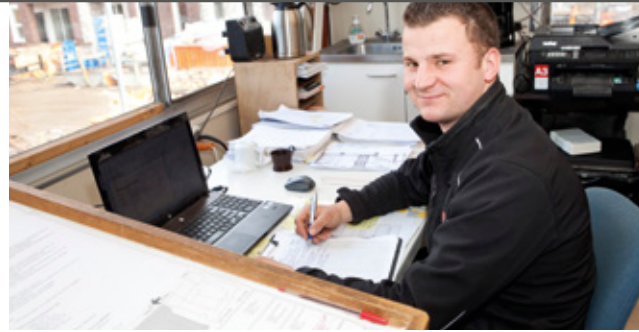


Onze passie is bouwen, maar zonder het vertrouwen van onze opdrachtgevers én de enorme inzet van onze vakmensen komen we niet ver.

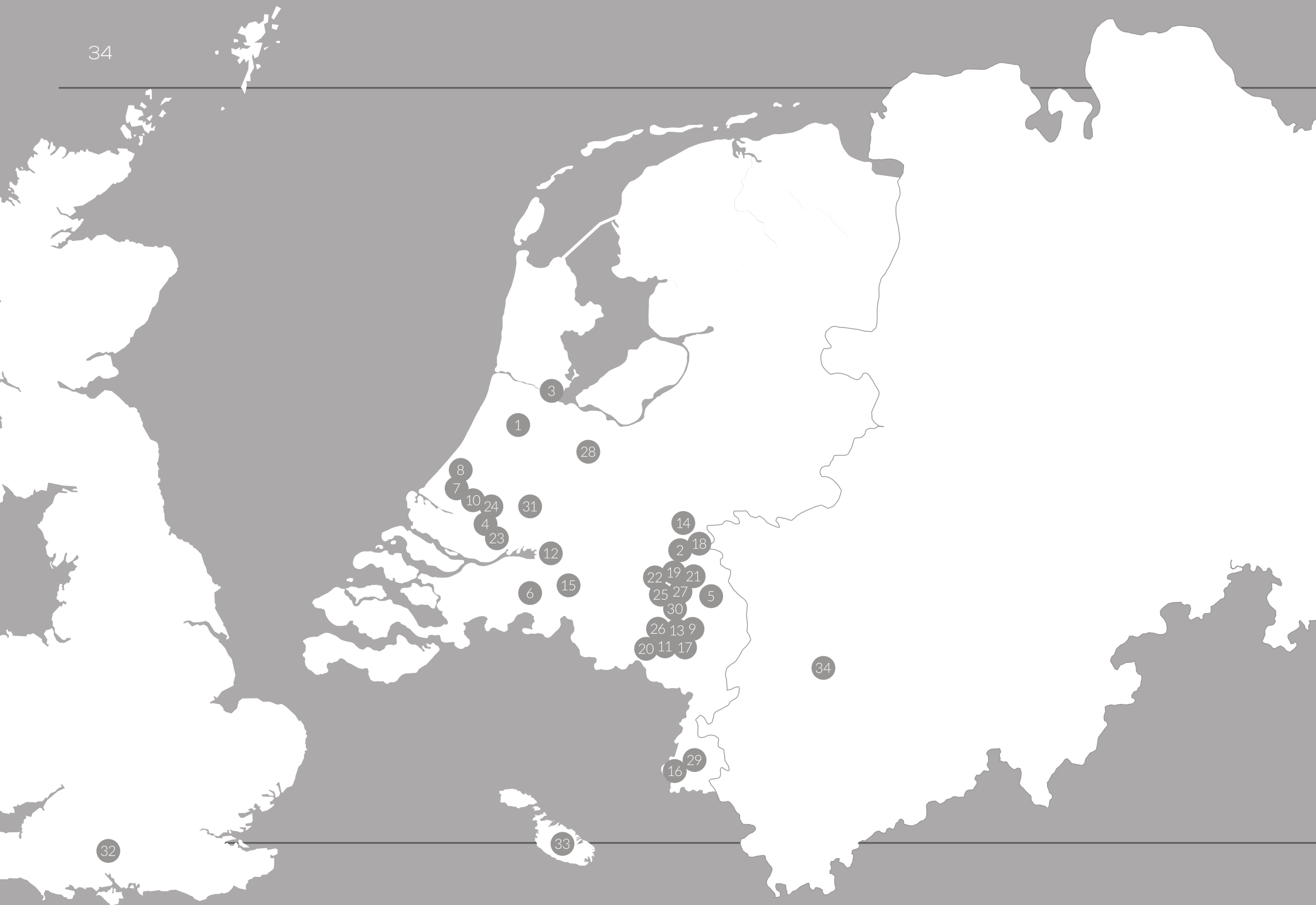
We sluiten 2016 af met een groot Chapeau, voor iedereen!

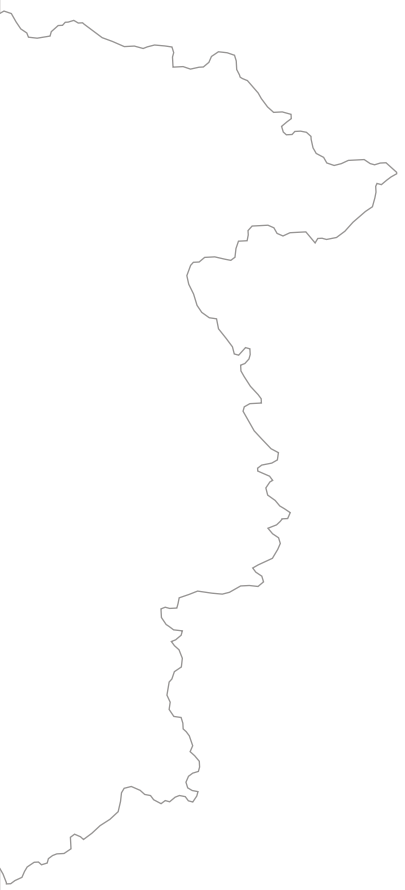


HET JAAR 2017
LIGT OP KOERS
EN 2018 LIGT AL
KLAAR AAN DE
HORIZON.



PREAU!





REALISATIES 2016

1	Aalsmeer	Bakkersland	28	Utrecht	149 appartementen Leidsche Rijn
2	Alverna	Landgoed Hoogendonk	29	Valkenburg	Paviljoen Chateau Sint Gerlach
3	Amsterdam	243 appartementen	30	Veghel	Jumbo Hoofdkantoor
4	Barendrecht	The Greenery			Kuehne Nagel
5	Boxmeer	38 appartementen Jan Tooropstraat			Herontwikkeling Noordkade
6	Breda	Design Hotel Nassau			BAS Trucks
7	Delft	118 appartementen			4 Patio woningen
8	Den Haag	72 appartementen			Nieuwbouw Villa
9	Deurne	Knapen Trailers	31	Waddinxveen	Distributiecentrum Lidl
10	Dordrecht	Krohne Altometer			
11	Eindhoven	VDL ETG Makita	32	Southampton (UK)	Distributiecentrum Lidl
12	Giessen	Oerlemans Plastics	33	Malta (MT)	Hangar Aviation Cosmetics
13	Helmond	Automotive Campus Restauratie Kasteel	34	Dusseldorf (DE)	Moxy Hotel
14	Kesteren	Go-Tan			
15	Loon op Zand	14 woningen			
16	Maastricht	Porsche Centrum Milieupark het Rondeel			
17	Mierlo	GNT International			
18	Nijmegen	228 appartementen			
19	Nistelrode	Uitbreiding The Duke Golf Suites			
20	Oerle	Woningen Schippershof			
21	Odiliapeel	Nieuwbouw Kindcentrum			
22	Oss	54 appartementen Visserskerk			
23	Ridderkerk	Quooker kranen			
24	Rotterdam	Distriport Waalhaven GLS Rotterdam			
25	St. Michielsgestel	Paviljoen Zonnewende			
26	Sint-Oedenrode	22 appartementen			
27	Uden	Swiss Sense 26 woningen Velmolen Oost			



Paviljoen Chateau Sint Gerlach
Houthem - Valkenburg aan de Geul

**Bouwbedrijf L. van de Ven BV**

Erpseweg 3
5463 PG Veghel
T: (0413) 36 69 33
F: (0413) 36 62 95

**Nieuwenhuizen-Daandels Bouw BV**

Weverstraat 15
5405 BM Uden
T: (0413) 26 20 05
F: (0413) 26 77 36

**Bouwbedrijf Coppes BV**

Sint Gerlach 19
6301 JA Valkenburg
T: (043) 60 89 400
F: (043) 60 89 401

**Bouwcenter Veghel BV**

De Amert 417
5462 GH Veghel
T: (0413) 36 39 85
F: (0413) 35 13 63

www.bouwbedrijfvanleven.nl

Dit is een uitgave van Bouwbedrijf L. van de Ven.
Niets uit deze uitgave mag zonder nadrukkelijke toestemming
worden gebruikt of gekopieerd.

Bouwbedrijf L. van de Ven BV

Erpseweg 3
5463 PG Veghel
Postbus 184
5460 AD Veghel

T: (0413) 36 69 33
F: (0413) 36 62 95
E: algemeen@bouwbedrijfvandeven.nl
www.bouwbedrijfvandeven.nl

Concept en ontwerp

Marvelis Design Bureau
www.marvelis.nl

Content management

De Communicatieregisseur
www.de-communicatieregisseur.nl

Teksten en drukwerk

New Brand Activators
www.wearenew.nl

© 2017. Alle rechten voorbehouden.
Zet- en drukfouten voorbehouden.

Hoofdkantoor Jumbo Supermarkten
Veghel





CONTACT

Erpseweg 3 | 5463 PG Veghel

T: (0413) 36 69 33

F: (0413) 36 62 95

algemeen@bouwbedrijfvandevan.nl

www.bouwbedrijfvandevan.nl

