

ONZE MENSEN MAKEN HET VERSCHIL



INHOUDSOPGAVE

ONZE MENSEN MAKEN HET VERSCHIL

01	Voorwoord van de directie	PAGINA 4
02	Wat vinden onze collega's?	PAGINA 6
03	Bedrijfsgebouwen	PAGINA 12
04	Distributiecentra	PAGINA 20
05	Wonen	PAGINA 28
06	Kerncijfers	PAGINA 36
07	Restaurants	PAGINA 40
08	Automotive Campus	PAGINA 48
09	De Noordkade	PAGINA 54
10	De toekomst en projecten in uitvoering	PAGINA 60
11	Colofon	PAGINA 62



FRANK VAN DE VEN, STEFAN VAN DE VEN EN PAUL VERVOORT
DIRECTIE

MET GEPASTE TROTS

VOORWOORD VAN DE DIRECTIE

“2021: DE DYNAMIEK VAN EEN ONTWIKKELENDE BOUWER, TE MIDDEN VAN EEN SAMENLEVING DIE LIJDT ONDER EEN PANDEMIE DIE ZICH MAAR BLEEF VOORTSLEPEN. EEN BEELD VAN EB EN VLOED, VAN KANSSEN EN BEDREIGINGEN, VAN SUCCESSEN EN TELEURSTELLINGEN, KORTOM: EEN DYNAMIEK DIE, ALS JE DE RUST HEBT OM EROP TERUG TE KIJKEN, VAN 2021 EEN HEEL TURBULENT JAAR HEEFT GEMAAKT. WAT DAN VOORAL BEKLIJFT IS HET GEVOEL DAT WIJ ALS BOUWER, MAAR OOK ALS WERKGEVER, ONGESCHONDEN DIT JAAR ZIJN DOORGEKOMEN.”

Het allerbelangrijkst: onze collega's hebben relatief heel weinig last gehad van het coronavirus. Het verzuimpercentage steeg weliswaar, maar bleef op een relatief laag percentage. Een meevaller die deels wordt verklaard door de getroffen maatregelen en vooral ook door de basisgezondheid van onze mensen en de wijze waarop de getroffen maatregelen zijn nageleefd. Wij waren al supertrots op onze collega's, maar 2021 heeft ons verder versterkt in het gevoel dat wij een echt gezonde familie zijn. Zelfs zonder het kunnen vieren van hoogtepunten, jubilea en andere festiviteiten wisten we de sfeer erin te houden.

Organisatorisch is er wel wat veranderd. Zo is onze financieel directeur teruggetreden en opgevolgd door Paul Vervoort, die deze belangrijke functie sinds 1 mei 2021 vervult. De kennis en ervaring van Ben van de Meerakker blijven echter behouden, omdat hij als adviseur van de directie binnen onze bedrijven actief blijft. Sinds 1 januari 2021 maakt Nieuwenhuizen Daandels Bouw BV geen deel meer uit van onze groep en is de organisatie onder leiding van directeur en aandeelhouder Edwin van de Langenberg haar eigen weg als zelfstandig bedrijf ingeslagen.

Tenslotte is onze restauratie- en herbestemmingafdeling prominenter gepositioneerd binnen ons bedrijf en is Herman Hooijmans aangesteld als hoofd van deze afdeling en rapporteert rechtstreeks aan de directie. Door deze aanpassing in de organisatie krijgt deze afdeling een meer prominente rol, een rol die zij gezien de succesvolle projecten die zij realiseert ruimschoots heeft verdiend. Wij wensen u veel plezier bij het lezen van dit jaarverslag. Hierin vindt u ook de cijfermatige onderbouwing van onze prestaties en beelden van de meest aansprekende projecten die wij in 2021 hebben gerealiseerd.

Yvonne



Kim

WAT VINDEN ONZE COLLEGA'S?

HET VISITEKAARTJE

"DE RECEPTIE IS HET VISITEKAARTJE VAN VAN DE VEN EN VAAK HET EERSTE CONTACTMOMENT VOOR DE BEZOEKER. HET WAS WENNEN, OOK VOOR ONS. HET WAS STIL, EN WE KREGEN RELATIEF WEINIG BEZOEKERS. VEEL VERGADERINGEN OF BESPREKINGEN WERDEN TIJDENS DE PANDEMIE AFGEWIKKELD VIA HET BEELDSCHERM, ZODAT ONZE BETROKKENHEID BIJ ONZE RELATIES MINDER WERD."

Daardoor veranderde ook de inhoud van ons werk. 'Het nieuwe normaal' deed zijn intrede, we gingen werken achter plexiglas en door de mondkapjes was het wat lastiger om onze gasten te herkennen.

Ook intern werd alles anders: de lunchpauze werd individueler ingevuld, verjaardagen en jubilea kregen wel aandacht, maar de festiviteiten daaromheen vielen weg. Kortom: het was een kwestie van onszelf erdoorheen slaan. We zijn blij dat dit allemaal achter de rug is. Tot ziens op de Erpseweg.

YVONNE VAN DUIJNHOVEN EN KIM VAN DEN BERG
RECEPTIONISTEN



Frank

VOLDOENDE KANSEN

“WAT EEN JAAR! ZOEKEN NAAR WERK IS OP ZICH MIJN HOBBY, MAAR ECHT BLIJ WORD IK PAS VAN EEN EERSTE PAAL OF VAN DE START VAN EEN NIEUW PROJECT. DAT IS HET PROBLEEM VAN VANDAAG.”

Werk is er ruim voldoende, maar de zekerheid over of en wanneer een project daadwerkelijk van start gaat, is steeds vaker ongewis. Interne besluitvorming bij opdrachtgevers en stagnatie bij de afgifte van vergunningen baart me zorgen. Het thuiswerken heeft de slagvaardigheid bij de procedures rondom de afgifte van vergunningen, voorzichtig gezegd, geen goed gedaan. Gelukkig krijgen we het samen met onze partners toch altijd weer voor elkaar. Daarom tovert het samenstellen van dit jaarverslag als terugblik toch een glimlach op mijn gezicht. Want we mogen tevreden zijn over de mooie projecten die wél werden gerealiseerd, net als over de formidabele resultaten. Een geweldige basis voor de komende jaren. Het gaat dan ook uitstekend met onze portefeuille en de pandemie is nu toch eindelijk op zijn retour. Dus, wat let ons? Er zijn kansen genoeg, zodat we ook in de komende jaren kunnen gaan scoren.

FRANK VAN DE VEN
ALGEMEEN DIRECTEUR

| 7



Paul

NÓG BETER

“PROMOTIE MAKEN BINNEN EEN BEDRIJF IS DE KROON OP JE WERK. SEDERT 1 MEI 2021 BEN IK DE NIEUWE, TROTSE FINANCIEEL DIRECTEUR VAN ONZE BEDRIJVEN.”

Als financieel manager heb ik het bedrijf tot in haar haarvaten leren kennen en heb ik een relatie op kunnen bouwen met al mijn collega's. Op basis van deze kennis en ervaring was ik klaar om op het verzoek van de directie Ben van de Meerakker op te volgen als financieel directeur. Per 1 mei 2021 is dat geëffectueerd, door bekende omstandigheden, zonder enig ceremonieel. Maar daar gaat het ook eigenlijk niet om. In mijn nieuwe rol is het mijn voornemen om de structuur en kwaliteit van het financiële hart van onze onderneming in topconditie te houden en zo mogelijk nóg verder te verbeteren. De ontwikkelingen op het gebied van verslaglegging, risicobeheersing en informatievoorziening aan stakeholders staan verre van stil en dat stelt hoge eisen aan onze mensen en systemen. Dit zal in de nabije toekomst verder geautomatiseerd en geprofessionaliseerd worden om informatie nog betrouwbaarder te maken.

PAUL VERVOORT
FINANCIEEL DIRECTEUR



Marcel

LAGERE OMZET, HOGER RESULTAAT

"EEN LAGERE OMZET, ONDER ANDERE HET GEVOLG VAN HET AFSTOTEN VAN NIEUWENHUIZEN DAANDELS BOUW BV, EN HET UITSTEL VAN EEN PAAR GROTE OPDRACHTEN VOOR DISTRIBUTIECENTRA EN WONINGBOUW HEBBEN GERESULTEERD IN EEN LAGERE OMZET, IN VERGELIJKING MET DE AFGELOPEN 3 JAAR."

Maar qua resultaat boekten wij daarentegen een hoogterecord in onze geschiedenis, mede veroorzaakt door een aantal incidentele posten.

Zo blijkt maar weer dat de cijfers, hoe accuraat ook, aangeven dat ze niet meer zijn dan een momentopname. Het meerjarenoverzicht geeft een tendens te zien en daaruit blijkt in ieder geval dat het goed gaat met het bedrijf. Financieel is het bedrijf kerngezond.

MARCEL VAN RIJBROEK
CONTROLLER

VEILIGHEID BOVEN ALLES

"ZES JAAR GELEDEN STARTTE IK BIJ DEZE ONDERNEMING OM HET BELEID OP HET GEBIED VAN VEILIGHEID VERDER VORM TE GEVEN EN ALLE COLLEGA'S OP DE BOUWPLAATSEN TE LATEN BESEFFEN HOE BELANGRIJK DIT ONDERDEEL VAN HUN WERK IS. MAAR OOK OM DAADWERKELIJK TE CONTROLEREN OP HET NALEVEN VAN DEZE REGELS."

De eerste kennismaking op de bouwplaatsen was vaak niet eenvoudig. Ik voelde me soms een politieagent die op het verkeerde moment op de verkeerde plaats opdook en zo ook werd benaderd. Gelukkig is dat snel veranderd en hoewel ik kritisch ben gebleven, ben ik wel een echt teamlid geworden. Het besef in onze organisatie is volledig doorgedrongen: veilig werken is geen stokpaardje van de directie, noch het voorkomen van boetes opgelegd door de arbeidsinspectie. Het is van het grootste belang voor onszelf. Het is onderdeel van het vakmanschap.

Dat dit geen loze woorden zijn maar ook echt zo wordt beleefd, bewijst wel het feit dat er de laatste jaren nauwelijks ongelukken gebeuren waarbij sprake is van verzuim. Een prachtig succes en de pluim op de helm van al onze werkzame collega's op de bouw.



Gert-Jan

GERT-JAN VAN DE VEN
VEILIGHEIDSKUNDIGE

Petra



Giel

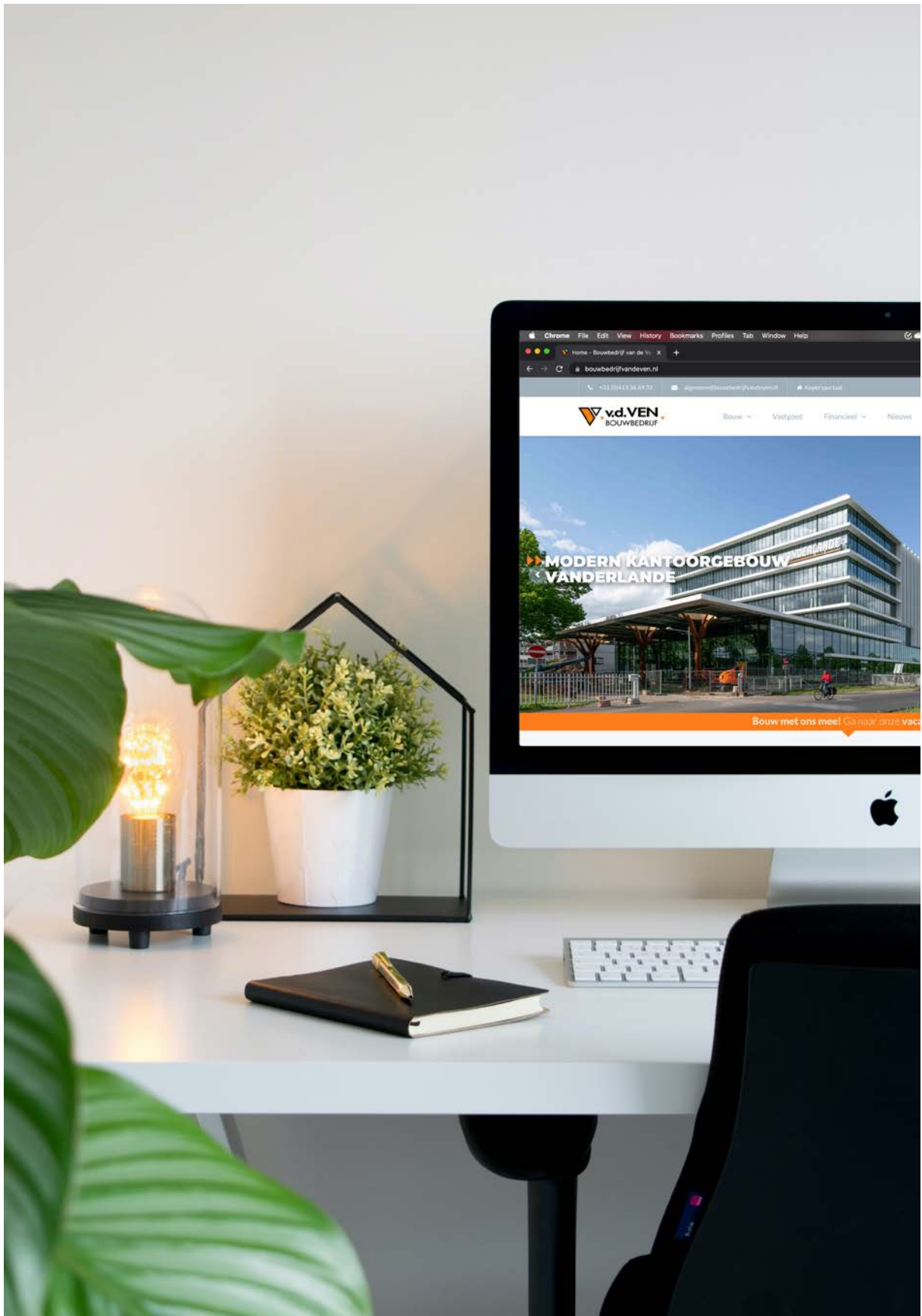
FAMILIEPERIKELEN

“DE GROEP MEDEWERKERS, ONZE FAMILIE, IS DIT JAAR GEGROEID, MAAR TEGELIJK GING OOK EEN AANTAL FAMILIELEDEN OVER BIJ DE VERZELFSTANDIGING VAN NIEUWENHUIZEN DAANDELS BOUW BV. HET VINDEN VAN VAKBEKWAME MEDEWERKERS EN DUS TOEKOMSTIGE FAMILIELEDEN IS EEN UITDAGING IN DEZE TIJD. GELUKKIG HEBBEN WE EEN HELE GOEDE INSTROOM EN WETEN WE DE JEUGD TE ENTHOUSIASMEREN EN TE BINDEN. DAT VINDEN WIJ ENORM BELANGRIJK.”

Tegen vierentwintig nieuwe familieleden staan acht collega's die gekozen hebben voor een toekomst buiten van de Ven. Met zeven jubilarissen (40 jaar, 25 jaar en 12,5 jaar) was dit een mager aantal ten opzichte van vorig jaar (zestien), maar omdat echte feestjes toch niet gevierd mochten worden is dat in dit geval nog niet zo erg. Fanatiek zijn wij betrokken bij het onderwijsveld, om jonge mensen die hun opleiding afronden aan ons te binden. We werken hard aan diversiteit, waarbij opgemerkt moet worden dat het aantrekken van vrouwen in de uitvoerende bouw moeilijk is en blijft, simpelweg omdat ze er beperkt zijn. Wel zijn wij erin geslaagd een aantal allochtone Nederlandse werknemers aan te trekken en dat bevalt van beide kanten uitstekend. Ezmarai, Jihad, Marek en Piotr, namen die horen bij de familie Van de Ven.

Daarnaast is het aantrekken van de jeugd een van de speerpunten van ons bedrijf in de afgelopen jaren en blijft dat ook in de toekomst het geval. Het enthousiasmeren van jongeren voor een baan in de bouw kan niet vroeg genoeg beginnen en daarom nodigen wij klassen lagereschoolkinderen uit voor een bezoek aan een van onze bouwplaatsen. Snuffelstages, werkervaringsplekken, vakkundige begeleiding van stagiaires en een intensieve samenwerking met lbo-, mbo- en hbo-instellingen zorgen voor een kansrijke instroom. Het vervolgens faciliteren van doorgroeiperspectieven, loopbaanbegeleiding en onze familiesfeer zorgen voor een succesvolle loopbaan van de jeugd.

PETRA WOUTERS EN GIEL VAN DE WEIJER
PERSONEELSFUNCTIARISSEN



DUURZAAMHEID

“DE VISIE OP WERKEN IS STERK AAN VERANDERING ONDERHEVIG, WAARBIJ THUISWERKEN EEN VLUCHT HEEFT GENOMEN IN DE BEROEPSGROEPEN DIE NIET RECHTSTREEKS ZIJN VERBONDEN MET HET DIRECTE PRODUCTIE-PROCES. MAAR ONZE MENSEN WERKEN TOCH HET LIEFST SAMEN OP DE WERKPLEK.”



Frank

De aandacht voor gezondheid en klimaat op de werkplek is sterk toegenomen en dat heeft zich ook vertaald in een andere kijk op bedrijfshuisvesting in zijn totaliteit. Er is veel meer aandacht gekomen voor het welbevinden van de medewerkers en dat vraagt om aanpassingen van gebouwen waarin zij werken.

Daarnaast is duurzaamheid nog acuter in beeld gekomen door de situatie in Oost-Europa. Het enorme gebruik van fossiele brandstoffen is niet langer aanvaardbaar, we moeten versneld omschakelen naar hernieuwbaar energiegebruik. Dat betekent voor ons twee dingen: enerzijds moeten we nadrukkelijker de adviseur voor onze klanten worden op dit gebied, anderzijds moeten we onszelf meer dan ooit gaan focussen op ons eigen productieproces.

Hoe gaan we de uitdagingen aan, hoe efficiënt gaan we om met de logistiek rondom en naar de bouwplaats, hoe beperken we onze afvalstromen zoveel als mogelijk en welke materialen en toepassingen genereren de meeste winst op het gebied van duurzaamheid? Ook op dit vlak werken wij intensief samen met onze opdrachtgevers en hun ontwerpers om te komen tot het beste resultaat.

FRANK SMITS
ADJUNCT DIRECTEUR





03/ BEDRIJFS BOUWEN

| 13

VANDERLANDE INDUSTRIES
VEGHEL



KANTOOR VANDERLANDE, GEBOUW 60 - VEGHEL

OPDRACHTGEVER	Vanderlande Industries BV
OMVANG	20.000 m ² BVO
VERWERVING	Bouwteam
PERIODE	November 2019 - juli 2021
ROL	Hoofdaannemer inclusief E- S- en W-installaties
PROJECTLEIDER	Henry van Opstal
UITVOERDER	Jan Kanters
WERKVOORBEREIDER	Mark Wouters



Henry

“DIT IS EEN PROJECT WAT DE BREEAM KWALIFICATIE ‘OUTSTANDING’ HEEFT GEKREGEN, DE VOLLE VIJF STERREN DUS.”

We hebben het project gerealiseerd binnen het budget en de afgesproken tijd en de samenwerking met alle betrokken partijen verliep uitstekend. Ik kan wel zeggen dat de opdrachtgever uiteindelijk ook meer heeft gekregen dan oorspronkelijk was gewenst, deels te ‘danken’ aan de coronapandemie. In de oorspronkelijke plannen was een ruim parkeerdek opgenomen. Maar door het toegenomen aantal thuiswerkers was die capaciteit niet meer nodig en had men voldoende aan de bestaande parkeergarage. Uiteindelijk

hebben we het geplande parkeerdek omgebouwd tot een sportveld met atletiekbaan voor het personeel! Een win-win situatie. We hoefden minder palen te plaatsen, omdat het dek niet meer het gewicht van al die auto's hoefde te dragen en de constructie werd lichter.

Het geld wat ‘overbleef’ konden we besteden aan de aanleg van de buitenruimte met sportfaciliteiten. Verder is met Vanderlande afgesproken dat het pand vervroegd in gebruik genomen zou kunnen worden, zodat men al tijdens het bouwen in kon gaan richten. Zo waren bijvoorbeeld ook al voor de oplevering de liften in gebruik. Dat alles is vlekkeloos verlopen.

HENRY VAN OPSTAL
PROJECTLEIDER

| 15



Jan

“DIT PAND BESTAAT RONDOM UIT GLAS, VAN ONDER TOT BOVEN. OM HET TE REALISEREN WAS WEL ENIGE CREATIVITEIT NODIG VAN MIJZELF EN DE PROJECTLEIDER.”

Bijzonder aan dit project, behalve het glaswerk, waren het betonwerk, het tempo en de strakke maatvoering. Die maatvoering was erg belangrijk, om de opbouw van het pand zo strak mogelijk te krijgen. We zijn gestart met het betonskelet en veertig weken later was het gebouw wind en water dicht.

Tijdens het bouwen van het skelet trokken we de steiger mee omhoog, uit oog van veiligheid. Door de steiger doordacht op te bouwen, kon vanaf deze steiger de gevel en het glas geplaatst worden. Toen we aan de vierde verdieping waren, startten we met het zetten van glas op de tweede verdieping. Datzelfde deden we van de vijfde naar de zesde verdieping. Zes weken later was het gebouw geheel gesloten. Voor mij was dit project sowieso een apart geval omdat ik me gespecialiseerd heb in de bouw van grote distributiecentra.

JAN KANTERS
UITVOERDER



HESSING GREEN FUTURE - SEVENUM

OPDRACHTGEVER	Hessing BV
OMVANG	63.500 m ² BVO
VERWERVING	Tender
PERIODE	April 2021 - december 2022
ROL	Hoofdaannemer inclusief E, S, W en koelinstallaties
PROJECTLEIDER	Kees Fransen / Mark Hamers
UITVOERDER	Stephan van Schijndel
WERKVOORBEREIDER	Kenny Kastelijan

16



VGE INTERNATIONAL - SCHIJNDEL

OPDRACHTGEVER	VGE International BV
OMVANG	5.100 m ² BVO
VERWERVING	Tender
PERIODE	September 2020 - april 2021
ROL	Hoofdaannemer, coördinatie installaties
PROJECTLEIDER	Nick Hermans
UITVOERDER	Bas Hartman / Roel van der Laan
WERKVOORBEREIDER	Lars van Zoggel



VAN TIENEN - ZEELAND

OPDRACHTGEVER	Van Tienen Vastgoed BV
OMVANG	5.200 m ² BVO
VERWERVING	Tender
PERIODE	Oktober 2020 - juli 2021
ROL	Hoofdaannemer, coördinatie installaties
PROJECTLEIDER	Rob Gielis
UITVOERDER	Henk Zwinkels
WERKVOORBEREIDER	Niek Schuijers



DE HAL HEEFT EEN KOLOMVRIJE OVERSPANNING VAN
MAAR LIEFST 55 METER.

OERLEMANS PLASTICS GIESSEN - EINDHOVEN

OPDRACHTGEVER	Opack Holding BV
OMVANG	9.000 m ² BVO
VERWERVING	Tender
PERIODE	December 2020 - juli 2021
ROL	Hoofdaannemer, coördinatie installaties
PROJECTLEIDER	Mark Hamers / Chris van den Biggelaar
UITVOERDER	Mike Verwey / Arjan van Dongen
WERKVOORBEREIDER	Robert Vos



18



VAN MAERLANT COLLEGE - 'S-HERTOGENBOSCH

OPDRACHTGEVER	Vereniging Ons Middelbaar Onderwijs
OMVANG	6.360 m ² BVO
VERWERVING	Tender
PERIODE	April 2021 - juli 2022
ROL	Hoofdaannemer, coördinatie installaties
PROJECTLEIDER	Jeroen Verhulst
UITVOERDER	Roel van der Laan
WERKVOORBEREIDER	Niek Schuijers









Kees

DISTRIBUTIE CENTRA

22 |

“DISTRIBUTIECENTRA VORMEN EEN BELANGRIJK ONDERDEEL VAN ONZE BEDRIJFSVOERING, EEN MARKTSEGMENT WAARIN WIJ DUIDELIJK IN DE TOP VAN NEDERLAND VERTEGENWOORDIGD ZIJN.”

En dan specifiek bij de projecten waarbij de bouw en het logistieke systeem geïntegreerd worden gerealiseerd. Een complex proces, omdat de afstemming en coördinatie van alle betrokken partijen veel creativiteit en flexibiliteit vraagt. Zelfs zonder de hiërarchische verhouding tussen hoofdaannemer en onderaannemer (wie betaalt, die bepaalt) slagen wij er als coördinator in met onze partners tot een voor allen succesvolle samenwerking te komen.

Dat vergt behalve inventiviteit ook incasseringsvermogen en bovenal aandacht voor problemen die de ander ondervindt.

KEES FRANSEN
HOOFD BEDRIJFSGEBOUWEN





PLUS - OSS

OPDRACHTGEVER	Plus Distributiecentra BV
OMVANG	49.000 m² BVO
VERWERVING	Tender
PERIODE	Juni 2020 - april 2022
ROL	Hoofdaannemer inclusief E- S- en W-installaties, coördinatie material handling equipment
PROJECTLEIDER	Toon van Hout
UITVOERDER	Erwin Maas
WERKVOORBEREIDER	Thijs de Rooij



Toon



“ELK PROJECT HEEFT ZIJN EIGEN UITDAGINGEN. NIEUWE ZAKEN WAAR WE REKENING MEE MOETEN HOUDEN, NIEUWE WENSEN, EEN ANDERE OPDRACHTGEVER, NOEM MAAR OP. ELK PROJECT IS DUS WEER ANDERS EN DAT MAAKT HET WERK OOK ZO LEUK EN UITDAGEND.”

Ook dit distributiecentrum was geen standaard opdracht. Zo moesten we bijvoorbeeld rekening houden met het mechaniseren van het magazijn en zitten er veel putten in de vloeren, iets wat je normaal gesproken niet aantreft in een magazijn. Tegelijk dien je rekening te houden met de leidingen die overal komen te liggen, wat het noodzakelijk maakt dat onze installateurs hun werk goed moesten afstemmen met de firma Witron, die uiteindelijk de mechanisatie verzorgt. Na ruim een jaar, in juli 2021, hadden we fase 1 afgerond, wat betekent dat het gebouw er stond. Daarna kon Witron aan de slag met het mechaniseren. Uiteindelijk gaat het erom dat we met alle betrokken partijen het beste resultaat voor de opdrachtgever weten te bewerkstelligen. Wat dat betreft mag ik wel zeggen dat dit project prima en soepel is verlopen. De planningen zijn gehaald, we zijn binnen het budget gebleven en het feit dat we geen klachten krijgen van de mensen van Witron - die op dit moment nog werken aan de mechanisatie van het magazijn -, zegt wel iets over het feit dat we ons werk goed hebben gedaan. Ik ben er dan ook van overtuigd dat alle partijen dik tevreden zijn!

TOON VAN HOUT
PROJECTLEIDER



Erwin



"DIT HELE DISTRIBUTIECENTRUM MET EEN OPPERVLAKTE VAN 47.000 VIERKANTE METER IS ONTWIKKELD MET IN HET ACHTERHOOFD DE MECHANICA DIE AANNEMER WITRON UITEINDELIJK IN HET PAND GAAT PLAATSSEN. DENK AAN STELLINGEN, ROBOTS, KRANEN, DAT SOORT ZAKEN."

Het ontwerp van het pand bevat dus best veel details, het is veel meer dan een rechthoekige doos met een vlakke vloer erin. Je hebt te maken met veel oneffenheden, inclusief putten en andere details waar veel afstemming voor nodig was. Dat maakt het sowieso al tot een zeer interessant project. Uitdagend was het ook, omdat het project binnen een vrij kort tijdsbestek, iets meer dan anderhalf jaar, gerealiseerd diende te worden, van grondwerk tot aan de oplevering, zodat Witron daarna voor de verdere invulling kon gaan zorgen. Het pand heeft daarbij drie verschillende dakniveaus met hele grote raampartijen in de bovendakse gevels. Zeg maar van 25 meter naar 18 meter zitten er puin in van een meter of vier, vijf hoog. Die hebben we er allemaal al tijdens de ruwbouw ingezet. Want als de dakplaten er eenmaal op liggen, kun je het glas niet meer plaatsen. Verder bevat het pand een mooi bovendaks glazen trappenhuis. Het glas zat er al in voordat er een dakplaat op lag. Dat had ik ook nog nooit meegemaakt, het zijn zaken waar je van tevoren samen met alle andere partijen goed over na moet denken.

ERWIN MAAS
UITVOERDER



DISTRIBUTIECENTRUM DOORNHOEK - VEGHEL

OPDRACHTGEVER	Doornhoek Vastgoed BV
OMVANG	10.000 m ² BVO
VERWERVING	Bouwteam
PERIODE	Augustus 2020 - april 2021
ROL	Hoofdaannemer inclusief E- S- en W-installaties
PROJECTLEIDER	Kees Fransen
UITVOERDER	Arjan van Dongen
WERKVOORBEREIDER	Robert Vos

26 |



BEDRIJFSHAL THYSSENKRUPP BV - VEGHEL

OPDRACHTGEVER	ThyssenKrupp Materials Nederland BV
OMVANG	4.540 m ² BVO
VERWERVING	Tender
PERIODE	Oktober 2021 – maart 2022
ROL	Hoofdaannemer, coördinatie E- en W-installaties
PROJECTLEIDER	Rob Gielis
UITVOERDER	Mike Verwey
WERKVOORBEREIDER	Thijs de Rooij

NEXT LEVEL DEVELOPMENT BV
VEGHEL

| 27



NEXT LEVEL DEVELOPMENT BV - VEGHEL

OPDRACHTGEVER	Next Level Development BV
OMVANG	19.700 m ² BVO
VERWERVING	Bouwteam
PERIODE	Maart 2021 - december 2021
ROL	Hoofdaannemer inclusief E- S- en W-installaties
PROJECTLEIDER	Chris van den Biggelaar
UITVOERDER	Eric van Vugt
WERKVOORBEREIDER	Lars van Zoggel





05/ WONEN

WONINGEN DE ZWARTE MOLEN
NISTELRODE



Joanette



Judith

WONEN MET PLEZIER

HET WONEN CENTRAAL

| 31

“WONEN WAS AL EEN BELANGRIJK ASPECT VAN HET
WELBEVINDEN VAN DE MENS, MAAR IS IN 2021 NOG
VEEL CENTRALER KOMEN TE STAAN.”

Het thuiswerken heeft mensen doen beseffen dat
ruimte en functionaliteit van de woning eigenlijk eerste
levensbehoeften zijn. Gelukkig hebben wij hier ook in
2021 weer een grote bijdrage aan mogen leveren.
Van eenvoudige studio's tot ruime woningen, we
ontwikkelen en bouwen ze in opdracht van derden,
maar ook van onszelf. Een paar sprekende voorbeelden.

JOANETTE SCHUURMANS EN JUDITH VAN MOORSEL
KOPERSBEGELEIDING

WONINGEN DE EEUWELS
HELMOND



115 APPARTEMENTEN DE EEUWELS - HELMOND

OPDRACHTGEVER	Woningbouwvereniging Bergopwaarts
OMVANG	115 huurappartementen, 12.900 m² BVO
VERWERVING	Bouwteam
PERIODE	Maart 2020 - november 2021
PROJECTLEIDER	Mark Smaling
UITVOERDER	Martijn Jansen
WERKVOORBEREIDER	Roy Vloet



Mark

“DIT PROJECT WISTEN WE MIDDELS EEN SPEEDDATE MET DE OPDRACHTGEVER, WONINGBOUWVERENIGING ‘BERGOPWAARTS’ UIT DEURNE, BINNEN TE HALEN.”

Samen met nog twee partijen mochten we ons verhaal doen, waarbij we vanuit een bepaalde invalshoek naar het project hebben gekeken. Denk aan zaken als onderhoud, nieuwbouw en communicatie. Uiteindelijk kwamen we als beste uit de bus. Daarna zijn we het bouwteam ingegaan en waren we een half jaar bezig om de stukken zover te krijgen dat ze voor een vergunningaanvraag konden worden ingediend. Tijdens het bouwen bleek dat we op een bijzondere manier met elkaar samen konden werken door onze open manier van communiceren. Dat resulteerde in heel weinig meer- en minderwerk en zorgde ervoor dat we het project binnen het afgesproken budget en de afgesproken tijd konden realiseren.

Het hele bouwproces is vloeiend verlopen, terwijl we hier toch wel te maken hebben met een uitdagend project. Honderdvijftien appartementen, negen bouwlagen inclusief de begane grond en volledig onderkelderd. Bovendien zit het gebouw voor wat verwarming betreft aangesloten op een WKO-systeem en is het dus volledig gasloos. Dat laatste is op dit moment nog best bijzonder voor zo'n groot gebouw.

MARK SMALING
PROJECTLEIDER

| 33



Martijn

“DIT WAS EEN PROJECT MET BEHOORLIJK WAT UITDAGINGEN, ZOALS EIGENLIJK ELK PROJECT WEL ZIJN UITDAGINGEN KENT.”

Voor mij persoonlijk was het sowieso een groot project, aangezien ik van de grondgebonden woningbouw kom en alles relatief nieuw voor mij was. Wat de realisatie van het project betreft hadden we rondom te maken met een ietwat beperkte ruimte, zodat het transporttechnisch best een uitdaging was.

Ook de brede steiger met de balkons vormde een uitdaging. Bovendien heeft het pand aan de binnenzijde een brede corridor met tal van vides gekregen. In dit hart van het gebouw kunnen de toekomstige bewoners elkaar ontmoeten. Een hele klus om die te maken, aangezien de steigers op verschillende hoogtes gezet moesten worden.

MARTIJN JANSEN
UITVOERDER



52 WONINGEN DE ZWARTE MOLEN - NISTELRODE

OPDRACHTGEVER	De Meierij BV
VERWERVING	Eigen ontwikkeling
PERIODE	September 2020 - maart 2022
ROL	Hoofdaannemer
PROJECTLEIDER	Ad van der Linden
UITVOERDER	Dennis Vervoort
WERKVOORBEREIDER	Harm van Eert

34 |



8 WONINGEN SCHEIFELAAR - VEGHEL

OPDRACHTGEVER	Bouwbedrijf van de Ven
VERWERVING	Eigen ontwikkeling
PERIODE	Juni 2020 - juli 2021
ROL	Hoofdaannemer
PROJECTLEIDER	Ad van der Linden
UITVOERDER	Hans van Nunen - Martijn Jansen
WERKVOORBEREIDER	Harm van Eert



KERNCIJFERS

GECONSOLIDEERD BEDRAGEN X 1.000

36 |

Bouwbedrijf L. v.d. Ven BV	2021	2020	2019	2018	2017
SOM DER BEDRIJFSOPBRENGSTEN	180.771	186.970	226.686	212.405	173.432
Resultaat					
Bedrijfsresultaat vóór amortisatie (EBITDA)	19.727	17.578	20.468	11.036	8.508
Bedrijfsresultaat (EBIT)	18.785	16.645	19.644	10.208	7.835
Netto winst	14.403	10.883	13.572	6.690	5.959
EBITDA in % van de omzet	10,9%	9,4%	9,0%	5,2%	4,9%
EBIT in % van de omzet	10,4%	8,9%	8,7%	4,8%	4,5%
Netto winst in % van de omzet	8.0%	5,8%	6,0%	3,1%	3,4%
Solvabiliteit	48,57%	39,48%	20,58%	31,70%	51,90%
Groepsvermogen	41.192	27.921	16.599	31.245	55.299
Balanstotaal	84.812	70.725	80.652	98.550	106.541
Solvabiliteit (garantievermogen)	63,99%	59,10%	41,19%	51,24%	54,49%
Groepsvermogen	41.192	27.921	16.599	31.245	55.299
Achtergestelde leningen aandeelhouders	13.076	13.878	16.625	19.250	2.750
Balanstotaal	84.812	70.725	80.652	98.550	106.541
Liquiditeit (current ratio)	2,39	2,18	1,52	1,80	2,35
Vlottende activa	72.510	57.493	67.387	75.982	90.122
Vlottende passiva	30.327	26.399	44.429	42.215	38.350
Personeelsbezetting					
Gemiddeld aantal werknemers	191	223	227	231	237
Omzet per werknemer	946	838	999	920	732
IF-Frequentie	5,5	0	6,8	3,2	0
Totaal aantal werkdagen verzuim	47	0	17	21	0
Gemiddelde verzuimduur (SR))	23,5	0	8,5	7	0

BALANS

GECONSOLIDEERD BEDRAGEN X 1.000

Bouwbedrijf L. v.d. Ven BV	2021	2020	2019	2018	2017
Vaste Activa					
Materiële vaste activa	8.057	8.792	8.525	7.720	6.721
Vastgoedbeleggingen	3.283	3.386	3.490	7.144	7.384
Financiële vaste activa	962	1.054	1.250	7.704	2.314
	12.302	13.232	13.265	22.568	16.419
Vlottende activa					
Voorraden	10.164	7.694	7.626	21.006	23.472
Onderhanden werk	1.329	1.853	0	0	5.123
Vorderingen	46.739	16.579	28.523	35.334	56.246
Liquide middelen	14.278	31.367	31.238	19.642	5.281
	72.510	57.493	67.387	75.982	90.122
TOTAAL	84.812	70.725	80.652	98.550	106.541
Groepsvermogen					
Eigen vermogen	41.192	26.789	15.905	29.944	54.254
Minderheidsbelang derden	0	1.132	694	1.301	1.045
	41.192	27.921	16.599	31.245	55.299
Voorzieningen	980	1.008	1.331	1.098	1.148
Langlopende schulden	12.313	15.397	18.293	23.992	11.744
Kortlopende schulden	30.327	26.399	44.429	42.215	38.350
TOTAAL	84.812	70.725	80.652	98.550	106.541
(Onderhanden werk positie in kortlopende schulden)			14.966	2.818	

RESULTAAT

GECONSOLIDEERD BEDRAGEN X 1.000

Bouwbedrijf L. v.d. Ven BV	2021	2020	2019	2018	2017
Netto omzet	142.973	256.889	146.402	240.895	196.218
Wijziging in voorraad gereed product en onderhanden werk	37.798	-69.919	80.284	28.490	-22.786
SOM DER BEDRIJFSOPBRENGSTEN	180.771	186.970	226.686	212.405	173.432
Kostprijs van de omzet	146.758	152.471	190.525	183.587	148.727
Personeelskosten	14.286	16.930	16.578	16.523	16.197
Overige bedrijfskosten	0	-9	-885	1.259	0
Som der bedrijfslasten (excl. afschrijvingen)	161.044	169.392	206.218	201.369	164.924
Bedrijfsresultaat vóór afschrijvingen (EBITDA)	19.727	17.578	20.468	11.036	8.508
Afschrijvingen op materiële vaste activa	942	933	824	828	673
Bedrijfsresultaat (EBIT)	18.785	16.645	19.644	10.208	7.835
Financiële baten en lasten	-756	-1.261	-1.320	-15	282
Vennootschapsbelasting	-4.409	-3.896	-4.587	-3.150	-2.271
Resultaat gewone bedrijfvoering	13.620	11.488	13.737	7.043	5.846
Resultaat deelnemingen	783	-167	64	-96	71
Aandeel derden	0	-438	-229	-257	42
NETTO WINST	14.403	10.883	13.572	6.690	5.959

NOORDKADE
VEGHEL

DE ENIGE PLEK WAAR SUCCES VÓÓR WERK KOMT IS IN HET WOORDENBOEK

| 39



RESTA



FLORA BATAVA "DE VIJVERHOF"
BREUKELEN



"IN 2021 HEEFT ER EEN WIJZIGING PLAATSGEVONDEN IN DE STRUCTUUR VAN HET BEDRIJF, WAARBIJ DE AFDELING RESTAURATIE EN HERBESTEMMING EEN PROMINENTERE PLEK HEEFT GEKREGEN. ALS LEIDER VAN DEZE AFDELING GA IK SAMEN MET ONS TEAM AAN DE SLAG OM MOOIE PROJECTEN OP HET GEBIED VAN RESTAURATIE EN HERBESTEMMING VAN HISTORISCH ERFGOED TE REALISEREN."

Uiteenlopende projecten, van de restauratie van rijksmonumenten tot transformaties van erfgoed, gecombineerd met uitbreiding en nieuwbouw om nieuwe functies aan oude gebouwen te geven.

Uitdagend en dankbaar werk, waarbij mijn collega's en ik dagelijks op een succesvolle wijze objecten in de oude glorie terugbrengen. Als gecertificeerd restauratie-aannemer zijn projecten bij ons dus in de beste handen.

HERMAN HOOIJMANS

HOOFD RESTAURATIE EN HERBESTEMMING



OUDE MEUK IS LEUK! 'VERGANE GLORIE IN EER HERSTELLEN, EEN BEELDBEPALEND GEBOUW EEN NIEUWE INVULLING GEVEN ZODAT DEZE DE DRAGERS BLIJVEN VAN DE CULTUUR, OPGEBOUWD DOOR ONZE VOORoudERS. DAAR HOUDEN WE VAN EN DAAR DOEN WE HET VOOR!'

RESTAURATIES



FLORA BATAVA "DE VIJVERHOF" - BREUKELN

OPDRACHTGEVER	Frissch BV
OMVANG	45 hotelkamers, restaurant, tuinpaviljoen en vergaderzalen
VERWERVING	Bouwteam
PERIODE	Januari 2020 – april 2021
ROL	Turn key aannemer
PROJECTLEIDER	Herman Hooijmans
UITVOERDER	Jeroen Janssen
WERKVOORBEREIDER	Harm van den Bergh



Herman

“JE ZOU EIGENLIJK PLAATJES VAN VOOR EN NA MOETEN HEBBEN OM TE ZIEN WAT WE HIER AAN DE VECHT WERKELIJK HEBBEN GEREALISEERD, HET IS EEN WARE METAMORFOSE.”

Het was dan ook veel meer dan een kwestie van bouwen alleen. Verbouwen, renoveren, restaureren, nieuwbouw, een stuk historie waar je een koppeling mee wilt maken, alles zit erin. Plus dat we een compleet landschap hebben ingericht met tuinen, een uitgediepte vijver, parkeerplekken, een nieuwe riolering, et cetera. Nu zie je een prachtig totaalplaatje voor je, met fraaie panden en een evenzo mooi parklandschap.

Maar we hebben werkelijk alles mogen en moeten doen om dit voor elkaar te krijgen. Onze ziel en zaligheid liggen erin, het was superintensief. Omdat je er zoveel energie en emotie insteekt heb je met een ware rollercoaster van doen. We zijn bovendien niet gestopt bij het behang, ook over de inrichting van het hotel hebben we meegedacht. Van het interieur en de bedden tot en met de bar en de keuken. Je zou dit bijna een 5-D project kunnen noemen, een uniek project waar we alles uit hebben gehaald en waar we dan ook met recht zeer trots op zijn.

HERMAN HOOIJMANS

HOOFD RESTAURATIE EN HERBESTEMMING

“ALLES AAN DIT PROJECT WAS SPECIAAL. ER ZAT VAN ALLES IN. EEN STUK NIEUWBOUW, EEN STUK RESTAURATIE, EEN STUK RENOVATIE EN EEN STUK VERBOUW.”

Die variëteit maakt het extra interessant. De bedoeling was dat we een bestaand buitenverblijf zoals dat zo mooi heet, inclusief twee koetshuizen, om gingen bouwen tot een hotelcomplex.

De koetshuizen werden verbouwd, het landhuis zelf hebben we gerestaureerd en voor de eigenaar van het geheel hebben we een compleet nieuwe woning neergezet. We hebben dit soort projecten wel vaker voor onze rekening genomen, maar het is altijd weer een verrassing wat je allemaal tegen gaat komen, zeker met zo'n pand vol oude elementen. Dus als je daar uiteindelijk iets moois van weet te maken geeft dat een enorm bevredigend gevoel.

Belangrijk bij zo'n project is dat je snel kunt schakelen met de opdrachtgever en het bouwteam. Wat dat betreft is alles gesmeerd verlopen. Dit was echt een hartstikke leuk project om te doen!

JEROEN JANSEN

UITVOERDER



Jeroen



DRUKKERIJ ABDIJ VAN BERNE
HEESWIJK

HERBESTEMMING DRUKKERIJ ABDIJ VAN BERNE - HEESWIJK

OPDRACHTGEVER	Abdij Van Berne
VERWERVING	Tender
PERIODE	Oktober 2020 - mei 2021
ROL	Hoofdaannemer, coördinatie installaties
PROJECTLEIDER	Herman Hooijmans
UITVOERDER	Gerby Verhoeven
WERKVOORBEREIDER	Tim Hoes

46



CREMATORIUM DELA 'DEN EN RUST'
BILTHOVEN

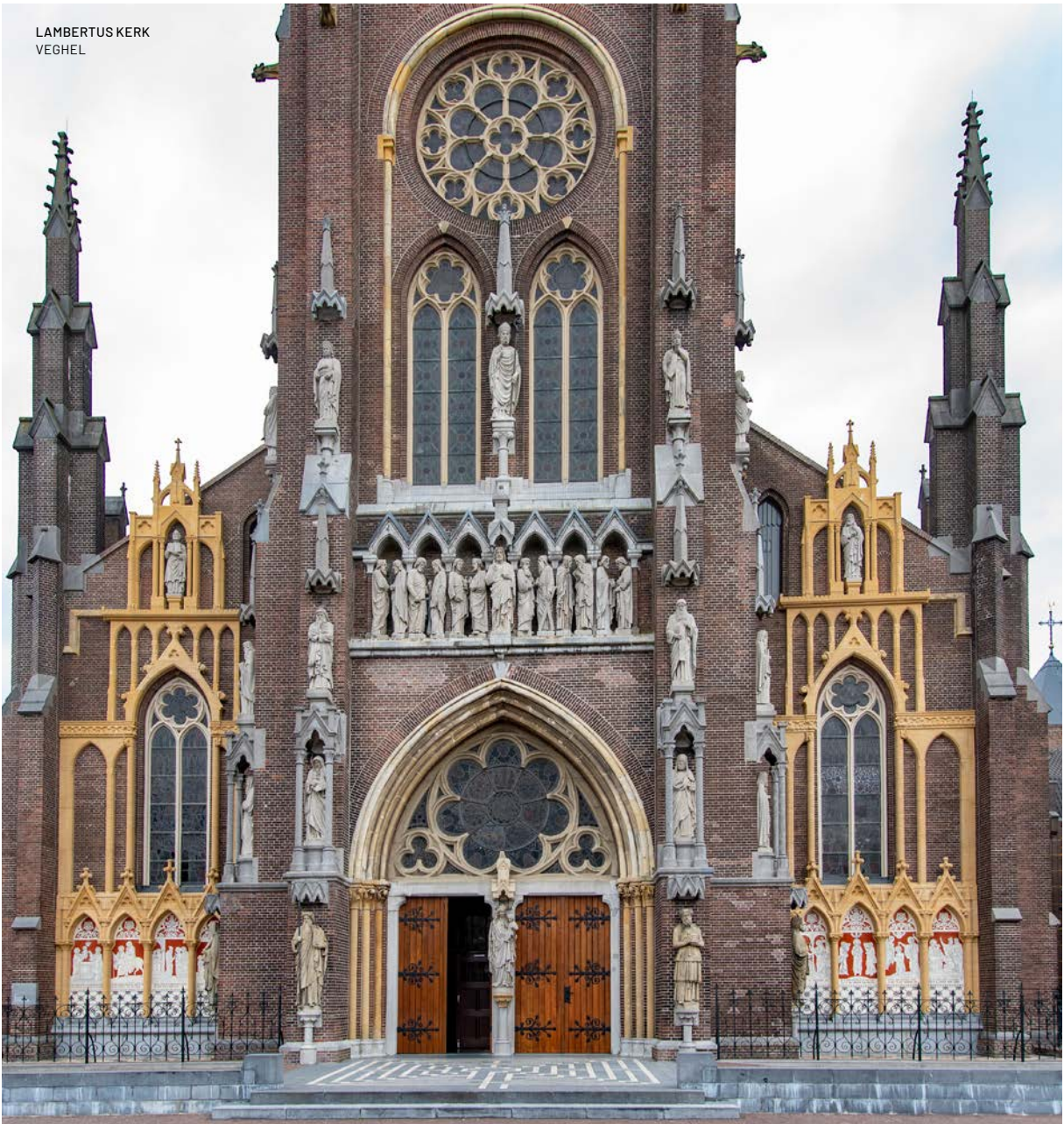
CREMATORIUM DELA 'DEN EN RUST' - BILTHOVEN

OPDRACHTGEVER	Dela Crematoria Groep BV
VERWERVING	Bouwteam
PERIODE	Juni 2021 - december 2021
ROL	Hoofdaannemer inclusief E- S- en W-installaties
PROJECTLEIDER	Herman Hooijmans
UITVOERDER	Jeroen Jansen
WERKVOORBEREIDER	Harm van den Bergh

LAMBERTUS KERK - VEGHEL

OPDRACHTGEVER	Stichting Steunberen Lambertus
VERWERVING	Bouwteam
PERIODE	Januari 2021 – september 2021
ROL	Hoofdaannemer
PROJECTLEIDER	Herman Hooijmans
UITVOERDER	Gerby Verhoeven
WERKVOORBEREIDER	Tim Hoes

LAMBERTUS KERK
VEGHEL







EEN SPECIAL OM TROTS OP TE ZIJN

AUTOMOTIVE CAMPUS

50 |

MAAKTEN WIJ VORIG JAAR NOG MELDING VAN DE VOORGENOMEN SAMENWERKING VOOR DE VERDERE ONTWIKKELING EN GROEI VAN DE AUTOMOTIVE CAMPUS IN HELMOND, NU MOETEN WIJ TOT ONZE SPIJT VASTSTELLEN DAT DEZE NIET VAN DE GROND IS GEKOMEN.

De verkoop van de High Tech Campus Eindhoven heeft een eind gemaakt aan deze samenwerking en een forse vertraging opgeleverd voor de plannen met betrekking tot de voorgenomen uitbreiding. Wij hopen deze plannen dit jaar samen met de Gemeente Helmond en de provincie Noord-Brabant verder te concretiseren.

Toch is de huidige beperkte ruimte op de Campus verder gevuld met de nieuwbouw voor Delta Electronics, een dochter van een Taiwanese multinational op het gebied van oplossingen voor gebouwautomatisering, laadapparatuur voor elektrische auto's en batterijen voor energieopslag. Het bedrijf koos voor deze locatie, omdat groene mobiliteit, elektrificatie en batterijen er tot een versnelde ontwikkeling en productie komen.

Een ware internationale hot spot, want ook de startup ELEO, producent van batterijpakketten voor elektrische graaf- en landbouwmachines en bezorgwagens heeft hier haar bedrijfspand in aanbouw. Dit bedrijf heeft op haar beurt de aandacht getrokken van Yanmar, een Japanse producent van compacte dieselmotoren die de omslag maakt naar elektrische aandrijflijnen. Dit bedrijf heeft in april 2022 een meerderheidsaandeel in ELEO verworven, waarmee het toegang krijgt tot de wereldmarkt. Automotive Campus Helmond, met recht het Silicon Valley van Europa.

ELEO
HELMOND



DELTA
HELMOND





AUTOMOTIVE CAMPUS / LIGHTYEAR ONE
HELMOND









NOORDKADE VEGHEL

EEN VAN ONZE SPECIALS



KUNST, CULTUUR, LEISURE, FOOD EN DRINKS: MET DIT CONCEPT PROFILEERT NOORDKADE ZICH STEEDS MEER VANUIT EEN REGIONALE BELEVINGSWERELD EN KRIJGT HET LANGZAAMAAN OVER HEEL NEDERLAND BEKENDHEID. DE ONTWIKKELING WERD ENIGSZINS GESTREMD DOOR DE PANDEMIE, MAAR NU DEZE AAN DE AANDACHT IS ONTSNAPT BRUISEN WE OP DEZE PLEK VAN DE INITIATIEVEN.

Het organisch ontwikkelen volgens het masterplan Het Tweede Centrum zal in de loop van 2022 plaats maken voor een verrijkte visie in een bestemmingsplan en omgevingsplan, het Havenkwartier. Het gebied rond de insteekhaven, Zuid – en Noordkade en Heilig Hartplein zal in procedure worden gebracht na overleg met en in samenwerking met de bewoners van dit gebied.

Een ambitieus plan om van dit gebied een trekpleister te maken voor wonen, werken en genieten voor zowel huidige als nieuwe inwoners van de kern Veghel. Dit gebied met hoogwaardige technologie van bedrijven als Friesland Campina, Mars en Vanderlande, met de hoofdkantoren van Jumbo en Sligro als aantrekkelijke werkgevers én de creatieve en smaakmakende omgeving van de Noordkade, vormen daarmee een mooie voedingsbodem voor de groei van de relatief jonge Gemeente Meierijstad. Zodat deze ook echt kan doorgroeien tot het niveau van een echte stad.



RESTAURANT SILLYFOX
VEGHEL





NOORDKADE
VEGHEL

59

10/



PROJECTEN IN UITVOERING

DE TOEKOMST





VAN MOSSEL
WAALWIJK



KASTEEL GEMERT
GEMERT

BIJ DE VOORBEREIDING VAN DIT JAARVERSLAG HADDEN WE EEN HEEL HELDER BEELD: DE GEVOLGEN VAN DE CORONAPANDEMIE WERDEN IN MINDERE OF MEERDERE MATE ALS EEN 'NORMAAL VERSCHIJNSEL' GEZIEN. WE ZOUDEN WEER TERUGKEREN NAAR HET NORMALE LEVEN.

61



Helaas kwam daar abrupt een einde aan op het moment dat er een oorlog uitbrak in Oost-Europa. De gevolgen hiervan zijn van enorme invloed op de leveringsketen, de beschikbaarheid van materialen, de energiesector en indirect ook op de prijsstelling van grondstoffen en de daaropvolgende schakels in de keten.

Materiaalvoorziening, levertijden en prijzen leggen een enorme druk op ons productieproces en daarmee ook op onze relatie met u, onze opdrachtgevers. Het is een hele uitdaging; een uitdaging die wij, zij het in mindere mate, elke dag weer aangaan bij het contracteren van een nieuw project.

De oorlogssituatie in Oost-Europa maakt de uitdaging groter en onze invloed daarop kleiner, zodat wij samen met onze opdrachtgevers zullen moeten kiezen voor de beste oplossing voor beide partijen. Zoals het er nu naar uitziet verwachten wij een forse stijging van onze omzet tot meer dan 200 miljoen, terwijl tegelijk het resultaat zal afnemen.

Maar uiteraard blijven wij trots op de projecten die wij op dit moment in aanbouw hebben en nog gaan bouwen. Ons bedrijf is financieel en qua mensen kerngezond. Ook deze uitdaging gaan wij met vertrouwen samen met u aan.

COLOFON



62 |

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

BOUWBEDRIJF L. V.D. VEN BV

Erpseweg 3
5463 PG Veghel
Postbus 184
5460 AD Veghel

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

© 2022. BOUWBEDRIJF L. V.D. VEN BV

CONTENT MANAGEMENT

De Communicatieregisseur
www.de-communicatieregisseur.nl

CONCEPT EN ONTWERP

Marvelis Design Bureau
www.marvelis.nl

FOTOGRAFIE

Bouwbedrijf van de Ven
www.unsplash.com

TEKSTEN

New Brand Activators
www.wearenew.nl

