

# GEDREVEN DOOR AMBITIE!

JAARVERSLAG 2024

---

▼ **BESTSELLER  
LELYSTAD**

Duurzaam distributiecentrum van  
hout en stro met 155.000 m<sup>2</sup> voor  
Deense mode retailer

▼ **THE CHOCOLATE  
FACTORY**

Spelenderwijs maken jongeren  
kennis met techniek in een  
30 meter hoge toren

▼ **MODERN WONEN  
MET COMFORT**

Voor bouwen aan ultiem  
woongenot inhebben wij  
alles in huis





4

VOORWOORD

34

DUURZAAMHEID

14

BEHOUDEN

40

PERSONEEL

20

WONEN

44

CIJFERS

26

BEDRIJVEN

50

DE TOEKOMST

# INHOUDSOPGAVE

JAARVERSLAG 2024

FRANK VAN DE VEN  
Algemeen directeur



STEFAN VAN DE VEN  
Directeur Ontwikkeling



PAUL VERVOORT  
Financieel directeur



## VOORWOORD

# BIJ EEN TERUGBLIK OP 2024 KUNNEN WE VASTSTELLEN DAT EEN UITDAGEND JAAR TOCH HEEL POSITIEF IS GEËINDIGD...

W e zijn meer tegenslagen dan normaal tegengekomen. Gelukkig konden we ook hoogtepunten noteren en die deden zich met name voor tegen het jaareinde. Daardoor konden we op het einde van het jaar tevreden terugkijken op 2024 en dus gaan we met frisse moed en vertrouwen het nieuwe jaar in. De tegenvallers kwamen toch vooral voort uit haperende marktomstandigheden.

Projecten werden weliswaar gecontracteerd maar kwamen, of niet van de grond, of gingen met vertragingen tot wel een jaar, veel te laat, pas van start. In onze bedrijfstak is projectplanning

en de inzet van projectleiders, werkvoorbereiders en uitvoerders van het allerhoogste belang. Dit maakt het managen van het bedrijf niet altijd eenvoudig. De klant verdient maximale aandacht en deskundigheid.

Maar als er meer capaciteit beschikbaar is dan noodzakelijk ontstaat er een verlies van efficiency en daarmee van resultaat. De verwachtingen voor 2024 waren hoog gespannen.

### AMBITIE IS ESSENTIEEL

Eerder had 2023 ons een dip(je) in omzet en resultaat gebracht. Onze ambitie was dat in 2024 recht te zetten. Dat dit niet gelukt is, wordt wel



duidelijk als je naar de koele cijfers elders in dit jaarverslag kijkt. Enerzijds een lagere omzet en minder resultaat. Anderzijds sterkere ratio's, mooie projecten en gezonde resultaten. Al met al voldoende handvatten om toch enige trots te voelen en met een goed gevoel terug te kijken.

WE HEBBEN IN 2025  
ONZE GROOTSTE  
OPDRACHT OOI  
TOEGEWEZEN  
GEKREGEN!

Als je dan in november het gevoel krijgt dat je de grootste opdracht aller tijden gegund zal gaan worden

en deze in december wordt bezegeld met de laatste handtekeningen; dan kun je niet anders dan genieten van de geleverde prestaties in 2024 en boordevol vertrouwen 2025 tegemoet treden.

#### HET KARAKTER IS ER ALTIJD!

In bijgaand jaarverslag laten we 2024 nog eens herleven en bieden een blik op de nabije toekomst. Een toekomst waarbij wij in 2027 ons eeuwfeest gaan vieren; 100 jaar bouwen.

# VOORWOORD

# VAN DE VENNERS... DIE MAKEN **DROMEN** WAAR!

“

*Het voorwoord in dit jaarverslag schetst een duidelijk beeld van de gemixte gevoelens die ik bij dit 2024 heb. Met het hele team hebben we ongelooflijk hard gewerkt, maar we hebben daar niet de beloning voor gekregen die we hebben verdiend.*

FRANK VAN DE VEN AAN HET WOORD



**BESTSELLER**

Lelystad



**BESTSELLER**

Lelystad



**P**as helemaal op het einde van het jaar kregen we de beloning voor al dat harde werken alsnog, een enorme opdracht. We mogen de nieuwbouw van het meest duurzame en prestigieuze Europese distributiecentrum gaan realiseren. Deze opdracht voor BESTSELLER in Lelystad is binnengehaald door ons eigen team van fanatieke specialisten die onze opdrachtgever hebben overtuigd. Die van de Venners, dat zijn de mensen die onze droom gaan waarmaken.

Het wordt een uniek gebouw van 155.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte en een CO<sub>2</sub> neutrale footprint. De opdracht werd binnengehaald op het hoofdkantoor in Aarhus Denemarken. Ik was nog nooit in Aarhus geweest maar vanaf dat moment een plaats om nooit meer te vergeten.

Daarnaast is het mijn ambitie om weer meer logistiek te bouwen en is onze logistieke portefeuille weer goed gevuld met mooie opdrachten voor klanten zoals VTS, Prologis en Intracare. Kortom, ik kijk met trots en tevredenheid terug; we hebben gedaan wat we konden. We hebben er uit gehaald wat er in zat. Vergeten zijn de projecten die niet zijn doorgegaan, vergeten is de vertraging in de startdatum van projecten, we kijken vooruit.

### DE TOEKOMST IS MOOI...

We richten ons op de toekomst met maximale aandacht voor onze relaties en opdrachtgevers; samen met al onze van de Venners gaan we onze dromen en uw dromen waar maken.

STEFAN VAN DE VEN  
AAN HET WOORD

**M**et de versnellingsopgave Woningbouw in het achterhoofd dachten wij dat wij een aantal projecten versneld naar de finish zouden kunnen brengen. Dan blijkt de praktijk toch weerbarstiger dan verwacht. Ontwikkelen blijft een vak waarvoor je een lange adem nodig hebt.

#### MEEBUIGEN MET DE PRAKTIJK

Er zijn meerdere posities waar we kunnen en willen bouwen aan nieuwe, fraaie woningen. Toch komen deze projecten maar mondjesmaat los. Afgelopen jaar hebben we met regelmaat ervaren dat de regeldruk ongezonder hoog blijft. Ondanks alle goede bedoelingen zijn de procedures om te komen tot bouwvergunningen stroperig en blijven politici en ambtenaren hierin hangen. 'Hoofdzaak van bijzaak scheiden' is in Nederland al een poosje niet altijd meer onze sterkste kracht.

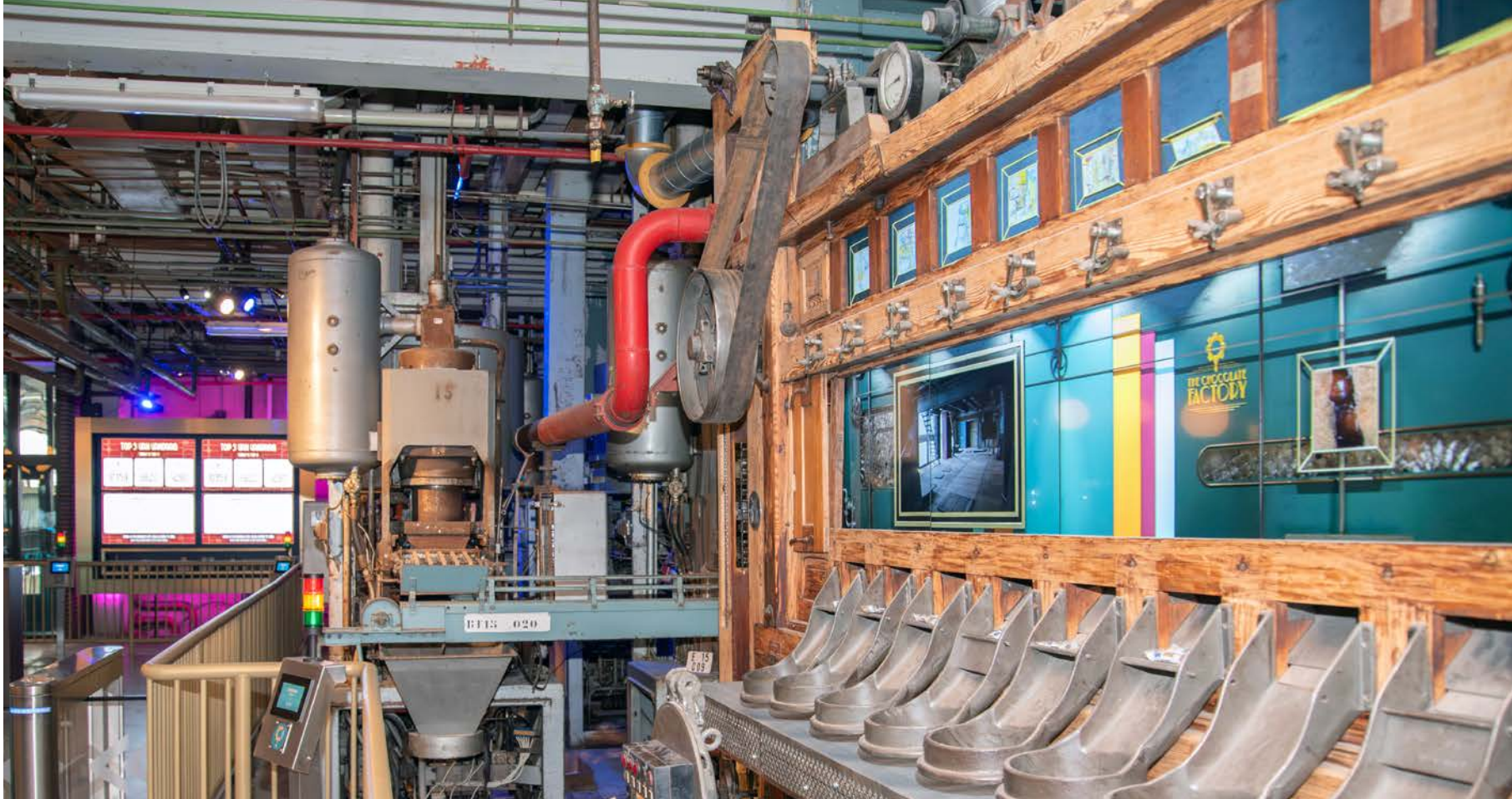
## FOCUS OP HET **DOEL**... NIET OP DE OBSTAKELS.



*Er moet meer doorgebutst worden...*

Toch hebben we een paar mooie projecten gerealiseerd en aanzetten gemaakt voor woningbouw in gestapelde en grondgebonden projecten. Daarnaast hebben we The Chocolate Factory in Veghel mogen realiseren; een attractie en een leerfabriek in één om de jeugd te enthousiasmeren voor het technisch vak. Een attractie met een landelijke uitstraling die je gezien en bezocht moet hebben. Bouwen, iets creëren, is het mooiste wat er is en als je de jeugd daarin mee kunt nemen, dan is deze fabriek toch wel een mijlpaal in 2024 geweest. Wij hopen dat uit deze fabriek in de toekomst ook veel nieuwe bouwvakkertjes rollen!





◀ **DE ZWARTE MOLEN**  
Nistelrode

**THE CHOCOLATE FACTORY**  
Veghel

PAUL VERVOORT AAN HET WOORD

## GOEDE TIJDEN ZIJN SLECHTS TIJDELIJK. 'N GOED **TEAM** NIET.

Cijfermatige doelstellingen vertalen naar haalbare targets, het bewaken van budgetten die je als team hebt samengesteld en als allerbelangrijkste, collega's hier actief bij betrekken.

### ONZE FINANCIËLE DOELEN BEREIKT

Samen werken, samen bouwen aan de toekomst op de fundering die gelegd is door de generaties voor ons vormen de belangrijkste ingrediënten van mijn rol en de invulling van mijn werk binnen van de Ven. Ondanks de huidige onrust in de wereld en de enerverende sfeer in de binnenlandse politiek hebben wij onze financiële doelen bereikt.



*Als 'financial' kan ik genieten van goede cijfers, maar nog mooier is de manier waarop wij deze resultaten met onze collega's samen bereiken.*

De herfinanciering van ons lopende vastgoedproject -de Automotive Campus te Helmond- heeft er voor gezorgd dat wij twee mooie projecten, TNO MARQ en ELEO aan onze verhuur portfolio hebben kunnen toevoegen. Op de gebieden van Automotive en Batterijtechniek is deze campus toch de absolute hot spot in Nederland.

### DE VOLGENDE GENERATIE

Ons familiebedrijf wordt geleid door de 3<sup>e</sup> generatie van de familie “van de Ven”. Inmiddels mogen wij vooruit kijken en ons oriënteren op de komst van de 4<sup>e</sup> generatie. In 2024 zijn wij een traject begonnen om het bedrijf gereed te maken voor de 4<sup>e</sup> generatie en alle opvolgende generaties. Zo zorgen wij ervoor dat het familiale karakter van ons bedrijf ook in de toekomst behouden blijft.



**TNO MARQ**  
Helmond



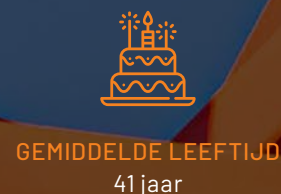
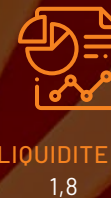
**OUDE TOREN** ▶  
Haaren



▲ **ELEO**  
Helmond



"SOMMIGE MENSEN  
DROMEN VAN SUCCES,  
TERWIJL ANDEREN  
WAKKER WORDEN EN ER  
HARD AAN WERKEN."



Met een garantievermogen van 43 miljoen op een balans totaal van 69 miljoen zijn wij een solide bedrijf. Het netto resultaat van 4,5% (ruim 6 miljoen) in de bouwbranche is sterk. Een liquiditeitsratio van 1,79 stelt ons in staat tijdig aan onze betalingsverplichtingen te blijven voldoen.



## 2024 IN HET KORT

BEHOUDEN

Dit specialisme is qua omzet een kleiner onderdeel van ons bedrijf maar is vaak spraakmakend door het ambachtelijke specialisme, alsmede de lange doorlooptijd van projecten. Ook de uitstraling die deze gebouwen hebben op de leefomgeving van mensen; ze zijn monumentaal.

Het Moederhuis van de Zusters Franciscanessen, een schepping van de beroemde architect Pierre Cuypers dat samen met de Heilige Lambertuskerk een uniek ensemble vormt. Samen met ontwikkelaar Zenzo Maatschappelijk Vastgoed en met Woningcorporatie Area herbestemmen wij dit gebouwencomplex tot een fantastische plek, midden in het centrum, om te wonen en leven voor jong en oud.

“

*Zoals elk jaar spreken wij onze trots uit over een kleinschaliger maar prachtig onderdeel van ons bedrijf, onze restauratieafdeling.*

## ONZE VAKMENSEN KOMEN VOLLEDIG TOT HUN RECHT IN DEZE TAK VAN SPORT.

Leefgoed brengt mensen samen, zij kunnen gebruik maken van allerlei maatschappelijke functies die in dit complex worden opgenomen. Zelfstandige appartementen voor ouderen in combinatie met studio's voor jongeren, een restaurant met keukenvoorziening.

Kortom, leven, wonen en werken in een omgeving waar maximaal gebruik gemaakt kan worden van elkaar om samen oplossingen te vinden voor dagelijkse problemen. Een veelomvattend project om een nieuwe en toekomst bestendige indeling te realiseren. Een prachtig project om authentiek vakmanschap te etaleren. Het project zal in de 2<sup>e</sup> helft van 2025 in gebruik worden genomen.



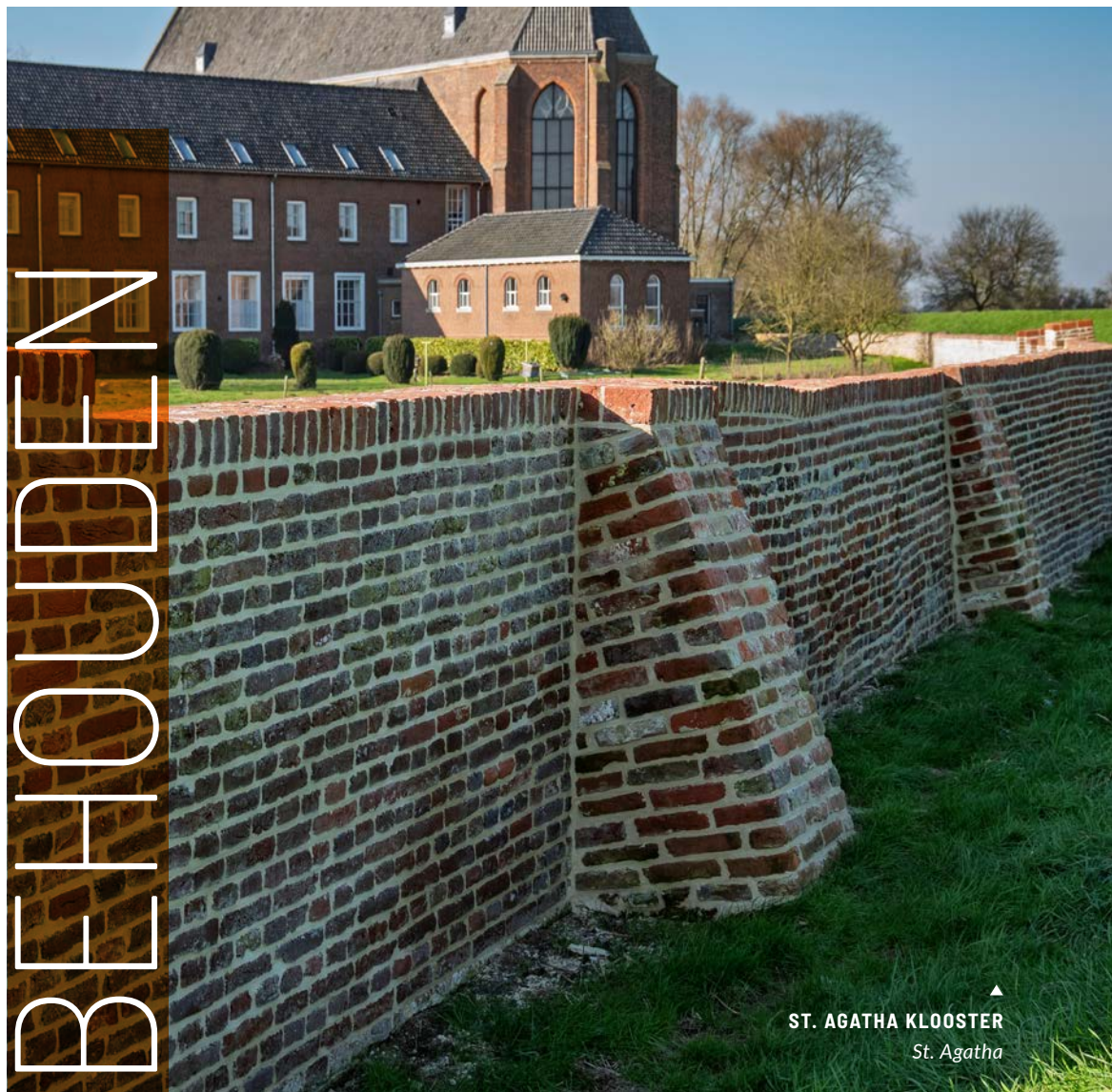
## ◀ MOEDERHUIS VAN DE ZUSTERS FRANCISCANESSEN

Veghel

De oude Nederlandse Perskoekenfabriek, een oude fabriekstoren uit de vijftiger jaren, heeft door de inzet van onze mensen een nieuw leven gekregen. Dit als hybride leeromgeving voor technische opleidingen in combinatie met een publieksattractie, The Chocolate Factory.

JE MOET HET  
VERLEDEN KENNEN OM  
DE TOEKOMST TE  
KUNNEN BEGRIJPEN.

Deze chocoladefabriek beoogt de interesse voor techniek te bevorderen door kinderen en hun ouders mee te nemen in de wereld van robotarmen, moderne logistiek. En daarnaast ook van studenten door te laten zien dat techniek een gerechtvaardigde keuze is voor een vervolgopleiding. Werken en leren met de techniek van morgen in een setting van een fabriek met interieur van meer dan 75 jaar geleden.



▲  
ST. AGATHA KLOOSTER  
St. Agatha



ST. AGATHA KLOOSTER  
*St. Agatha*



# ST. AGATHA

OUDE TOREN  
*Haaren*



# VAKMANSCHAP MET EEN RIJKE HISTORIE





## HERBESTEMMING MOEDERHUIS

Veghel



## KLOOSTERKWARTIER

Veghel



## OUDE SITUATIE

Veghel

## WONEN

**A**ls iets in het nieuws mede bepalend is geweest, is het wel het tekort aan woningen. Er worden nog altijd veel minder woningen gebouwd dan nodig, minstens 100 duizend woningen per jaar zouden er gerealiseerd moeten worden. Wij hebben daarin echter ons aandeel meer dan geleverd want wij realiseerden toch 200 nieuwe eenheden (appartementen en woningen) in het afgelopen jaar. In Nistelrode leverden wij 26 woningen op in de 3<sup>e</sup> fase van de wijk 'De Zwarte Molen', zowel voor verhuur als voor verkoop. Deze wijk met in totaal bijna 300 woningen is vanaf de 1<sup>e</sup> fase door ons in samenwerking met Bouwbedrijf Wagemakers uit Oss ontwikkeld en gerealiseerd. Een mooie gebiedsontwikkeling die in 2026 zal worden afgerond. De samenwerking met de gemeente Bernheze is van dien aard dat we gezamenlijk met deze partijen de ontwikkeling van de nieuwe wijk 'Weijen-West' in Nistelrode ter hand zullen gaan nemen.

Het project The Marker in Breda, bestaande uit 170 koop- en huurappartementen, is in de afrondende fase gekomen en is begin 2025 opgeleverd en overgedragen aan de kopers en huurders. Zij kunnen, ruim drie jaar na ondertekening van de koop-, aannemings- of huurovereenkomst, genieten van hun nieuwe appartementen in het centrum van Breda. Een ware transformatie aan de Markendaalsweg. Met dit woongebouw wordt de allure en de grandeur van garnizoens- en vestingstad Breda nieuw leven in geblazen.

## WIJ DRAGEN ONZE STEEN BIJ MET HET **AANPAKKEN** VAN DE WONINGNOOD...



*Onze visie staat als een huis.  
Met 500 te ontwikkelen  
woningen geven we een hoop  
mensen een thuis.*

In de binnenstad van Tilburg bouwden wij 16 stadswoningen aan de Lange Nieuwstraat en in Veghel diverse appartementen. Kortom woningbouw is en blijft een van de pijlers waarop ons bedrijf drijft. Ook in de toekomst zullen wij zeer actief blijven in deze sector. Onze eigen ontwikkelingsportefeuille en de grondposities omvatten momenteel ruim 500 te ontwikkelen en te realiseren woningen.

THE MARKER  
Breda



THE MARKER  
Breda



WONEN



## KLOOSTERKWARTIER

Veghel

## HOUTBROX

Veghel



## HET STADSHOF

Tilburg

DE ZWARTE MOLEN  
Nistelrode



THE MARKER  
Breda

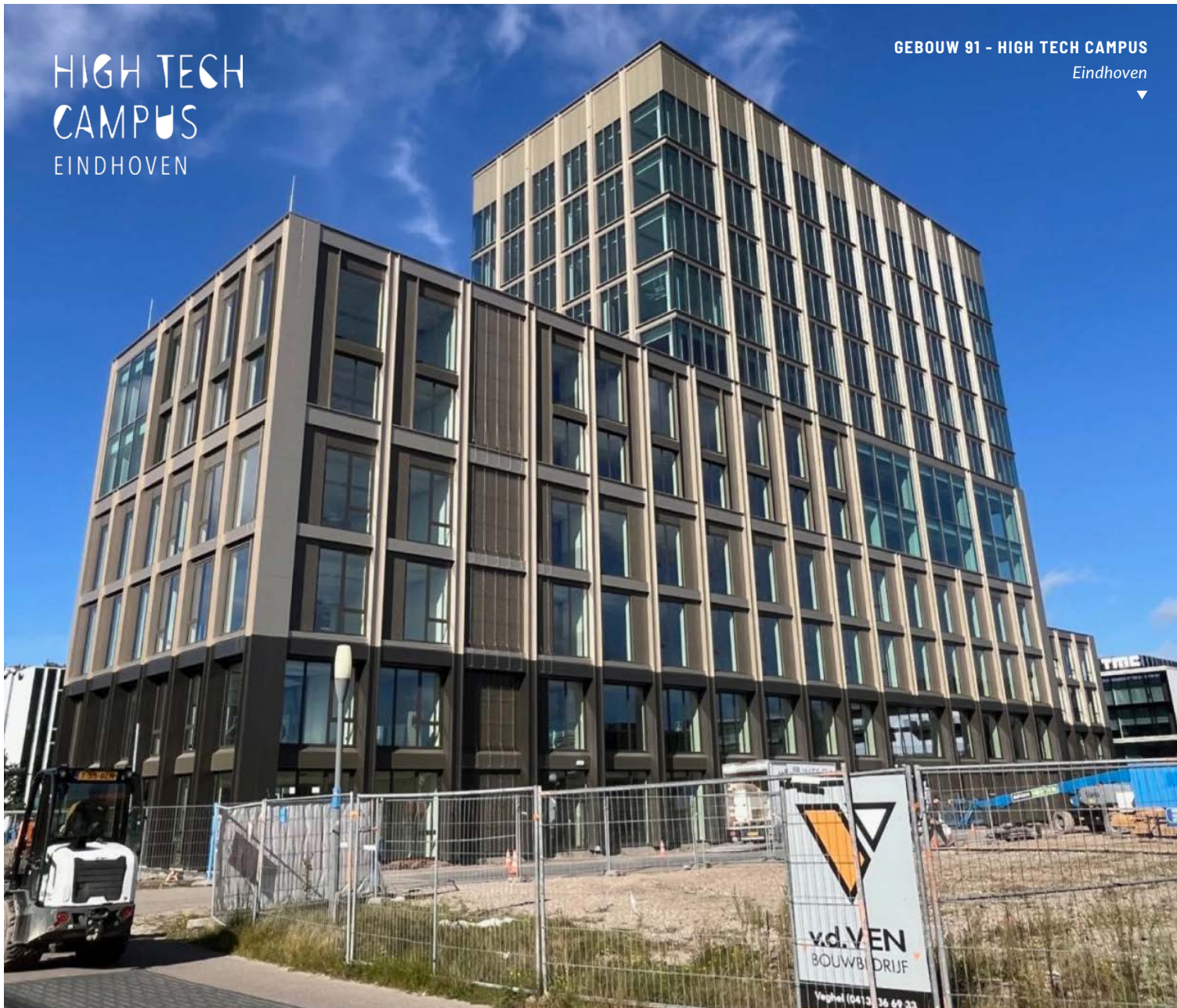




▲  
**DE ZWARTE MOLEN**  
*Nistelrode*

HIGH TECH  
CAMPUS  
EINDHOVEN

GEBOUW 91 - HIGH TECH CAMPUS  
Eindhoven ▼



BEDRIJF VAN DE VEN

## BEDRIJVEN IJZERSTERK IN AANPASSEN EN KENNIS IN BETON GEGOTEN

---

Jarenlang was dit de core-business van ons bedrijf, het bouwen van bedrijfsgebouwen en kantoren. Daarbij heel specifiek een concentratie op logistieke gebouwen. Deze laatste sector heeft echter een forse teruggang laten zien. Onder invloed van de economische ontwikkelingen en met name het oplopen van de rente wordt er minder logistiek gebouwd. Dit heeft betekend dat wij de aandacht hebben moeten verleggen naar andere projecten die qua omzet een mindere bijdrage leveren.

### ALS VOORBEELD

Een sprekend voorbeeld is de bouw van Gebouw 91 op de High Tech Campus in Eindhoven. Pal aan de snelweg A2 realiseerden wij een kantoorgebouw van tien verdiepingen en een vloeroppervlakte van 12.600 m<sup>2</sup>.

Een enorm project waar wij onze deskundigheid op het gebied van betonconstructies hebben kunnen laten zien. Het gebouw was ontworpen op basis van een prefab-beton constructie. Dit hebben wij, om redenen van duurzaamheid, omgezet naar een in het werk en op locatie gemaakte constructie.

Hiermee bereikten we een enorme besparing op transportbewegingen van en naar de bouwplaats en daarmee een positief effect op het milieu.



*Duurzaam bouwen is de standaard.  
En met nadenken en slim plannen behaal je 'n enorme winst voor het milieu.*

## NUTRICONTROL

Veghel



## VTS -6 ▲

Boxmeer





Een nieuw laboratorium voor NutriControl op de Amert in Veghel wordt ook een mooi voorbeeld van partnerschap tussen opdrachtgever en opdrachtnemer. Door het bouwteam is een hoogwaardig laboratorium gerealiseerd voor het testen en analyseren van voedingswaarden en voedselveiligheid in de food-, feed- en dairy sector. Dat dit gebouw met haar functionaliteit in Meierijstad terecht is gekomen is logisch gezien het groot aantal bedrijven in deze sector binnen de gemeente.

DE SPECIFIEKE KENNIS VAN DIT BEDRIJF IS MULTIFUNCTIONEEL INZETBAAR GEBLEKEN WANT ZIJ HEBBEN IN HET KADER VAN MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID HET LEEUWENDEEL VAN DE CORONA TESTEN IN DEZE REGIO UITGEVOERD.

Diversiteit is een kenmerk van ons bedrijf. Anders is het niet te verklaren dat wij ook de nieuwbouw van Vekoma in Vlodrop hebben gerealiseerd. Deze bouwer van achtbanen is een begrip in de wereld van de grootste buiten attracties. Het is daarom een eer om te kunnen zeggen dat de nieuwste attracties worden bedacht en gebouwd in huisvesting van ons.

Een ander kenmerk van Van de Ven is het vermogen om duurzame relaties op te bouwen. Een van de mooiste voorbeelden hiervan zijn VDL en VTS. VDL is een conglomeraat van maakbedrijven met name in en rondom Eindhoven en is een zeer gewaardeerde en terugkerende opdrachtgever. In de schaduw van voortrekker ASML werken een groot aantal bedrijven in de omgeving mee aan het succes van het waardevolste Nederlandse bedrijf. VDL ETG, VDL ETS, VDL GL Precision, VDL Weveler; allemaal toeleveranciers die werken vanuit door ons gefaciliteerde gebouwen. Voor VTS, specialist in temperatuur gecontroleerd transport, hebben wij al meerdere fases gebouwd. Met het project VTS-6 te Boxmeer zetten wij voor deze speciale klant de grootste uitbreiding ooit neer.

Tenslotte vormt onze Automotive Campus in Helmond een vaste voedingsbodem voor bouwopdrachten. De concentratie van kennis op het gebied van automotive en energieopslag (batterijen) zorgt voor een ongekende dynamiek. Deze concentratie van bedrijven en hun kennis leidt tot een kruisbestuiving die voor een enorme progressie zorgt op het gebied van elektrificatie. De nieuwe vestiging voor ELEO en de uitbreiding van TNO met TNO MARQ zijn mooie projecten die de status van de campus verder verhogen.





A wide-angle photograph of a large industrial building under construction. In the foreground, a long, elevated walkway with a white metal railing runs across the frame. The ground below the walkway is dirt and construction debris. The building in the background has a long, low profile with many windows and is surrounded by scaffolding and construction equipment. The sky is blue with some clouds.

ONZE KENNIS  
IS MULTIFUNCTIONEEL  
INZETBAAR



## DUURZAAMHEID

**D**e Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) verplicht bedrijven duurzaam te denken en duurzaam te gaan rapporteren. Wij hebben deze nieuwe richtlijnen in een vroeg stadium omarmd. Hierdoor zijn onze processen gereed om de realisatie van onze duurzaamheidsdoelstellingen te meten.

Onder onze visie “Bouwen aan een waardevolle toekomst” werken wij aan het verbeteren van onze prestaties op deze duurzaamheidsdoelstellingen. De grootste uitdaging van CSRD zit hem in het meten van de duurzaamheidsprestaties in de keten. Wij zien bij onze partners en collega's dat ze nog vaak onvoldoende voorbereid zijn op deze nieuwe richtlijnen.

## VAN DUURZAAM DENKEN NAAR **DUURZAAM DOEN.**



*Wanneer wij gebouwen realiseren, is ons uitgangspunt altijd dat ze klimaatvriendelijk en CO<sub>2</sub>-neutraal moeten zijn, met circulair gebruik van grondstoffen. We zetten mens en mileu centraal, want wat goed is, moet behouden blijven.*

Hierdoor is de benodigde duurzaamheidsinformatie nog niet altijd beschikbaar, om ook de duurzaamheidsdoelstellingen aan onze zijde te kunnen meten. Wat hier ook niet aan bijdraagt, is de geopolitieke wisselvalligheid op het gebied van duurzaamheid, waarbij de duurzaamheidstransitie vertraagt, zeker nu er uitstel of zelfs afstel van CSRD dreigt te komen voor ons bedrijf. Wij geloven dan ook in Duurzaam Doen dan in plaats van in Duurzaam Denken. Niet alleen over duurzaamheid rapporteren, maar echt duurzaam handelen.





# DUURZAAMHEID

Onze opdrachtgever BESTSELLER laat zien hoe het echt kan; wij mogen in opdracht van hen het meest duurzame logistieke centrum van Europa gaan bouwen. De visie van BESTSELLER is om een logistiek centrum te bouwen dat voldoet aan de hoogste mondiale normen op het gebied van ontwerp, duurzaamheid en efficiëntie. En dat het tevens een Best-In-Class werkruimte zal zijn voor de meer dan 600 mensen, die er zullen werken.

EEN GROEN DAK ZAL  
HELPEN HET GEBOUW  
TE KOELEN EN VOOR  
DE ISOLATIE ZAL EEN  
NIEUW WANDSYSTEEM  
VAN STRO WORDEN  
GEBRUIKT.

Ruim twee-derde van het terreinoppervlak zal worden ingericht als natuurgebied, zoals 'wetlands', bossen, heidevelden en een groene gevel. Deze omgevingen zullen microhabitats bevorderen door middel van diverse inheemse soorten en ook een gevarieerde landschapsarchitectuur

zal bijdragen aan de biodiversiteit in de regio. Wanneer het project klaar is, zal dit mogelijk het grootste logistieke centrum in Europa zijn, welke grotendeels is gemaakt van massief hout.

Dat is pas echt duurzaam ondernemen. Hiermee gaan wij op duurzaamheidsgebied heel erg veel leren zodat onze organisatie er in de toekomst klaar voor is om op het hoogste niveau duurzaam te blijven doen!

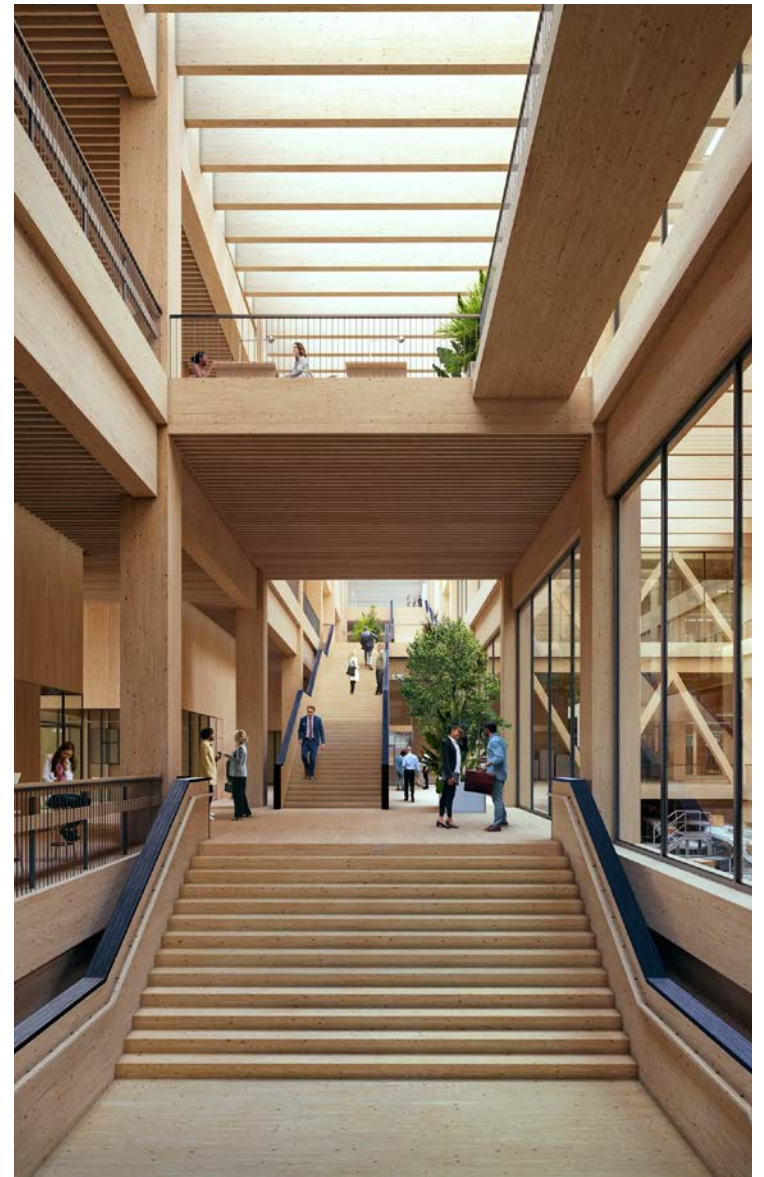


DISTRIBUTIECENTRUM BESTSELLER

Lelystad



155.000 M<sup>2</sup>  
OPGETROKKEN  
UIT HOUT EN STRO







PERSONEEL  
**ONZE KRACHT LIGT BIJ  
ONZE WERKNEMERS.  
HUN KARAKTER IS ONZE  
ABSOLUTE TROTS.**



**F**eest! In 2024 hebben we een groots personeelsfeest gevierd op de Noordkade in Veghel. Een druk bezocht evenement waarbij we met elkaar een fijn feest hebben gevierd.

Uiteraard waren er ook in 2024 een veelvoud aan jubilaressen; van 12,5 / 25 of zelfs 40 jaren bij ons in dienst. Een geweldige prestatie! Maar na jarenlange inzet en hard werken hebben we ook afscheid genomen van een aantal medewerkers die mogen genieten van hun welverdiende pensioen. Wij wensen hen alle geluk voor de toekomst en hopen ze in 2025 te verwelkomen in onze Seniorenclub.

#### BESTE LEERBEDRIJF

Een andere prestatie waar we graag bij stilstaan is onze plek in de finale van Het Beste Leerbedrijf van Nederland op het gebied van Bouw en Techniek. De verschillen in de top waren klein en we mogen zeer content zijn met deze nominatie. We zijn trots op ons grote leermeester bestand en het veelvoud aan nieuwe leerlingen die we jaarlijks kunnen opleiden.

Op deze manier blijft onze familie groeien! Net als voorgaande jaren blijven ook in 2025 de eigen mensen ons grootste kapitaal. We zullen ook dit jaar weer diverse jubilea hebben, #echtevandevenners die al 12,5 of

zelfs 25 jaar bij onze familie horen. Daar mogen we trots op zijn! Het aantrekken van nieuwe medewerkers behoort tot een van de speerpunten van 2025. We zullen gericht gaan zoeken naar vaklieden, professionals en leerlingen die onderdeel zullen worden van onze huidige teams. Samen gaan we dromen waarmaken, met veel plezier aan onze projecten werken zodat onze opdrachtgevers weer zeer tevreden kunnen zijn.

De kracht van ons familiebedrijf is het grote aanpassingsvermogen aan veranderende omstandigheden. Ook ten aanzien van het HR-beleid zal 2025 een jaar van veranderingen zijn.

Hierbij te denken aan het optimaliseren van structuur en processen maar ook het versterken van de verbinding tussen medewerkers en leidinggevenden. Dit altijd met een goed oog voor het welzijn van onze medewerkers. Onze organisatie blijft zich ontwikkelen. Mee ontwikkelen met veranderende omstandigheden dat is waar we goed in zijn.

**DIT DOEN WE NIET ALLEEN; TEAMBELANG  
STELLEN WIJ BOVEN EIGEN BELANG,  
WAARDOOR WE SAMEN BETER WORDEN.**

Ontwikkelen is daarom ook een belangrijk thema in 2025. Beter worden door het ontwikkelen van onze medewerkers d.m.v. training, opleiding, coaching en het delen van interne kennis. Het gaat hierbij zowel om vakinhoudelijke als persoonlijke ontwikkeling.

#### **VOL VERTROUWEN EN MET ELKAAR**

We zijn een geweldig mooi familiebedrijf en laten we er samen voor zorgen dat onze organisatie klaar is voor de mooie toekomst die in het verschiet ligt. Vol vertrouwen en met veel plezier kijken we vooruit naar 2025.

**THEO DONKERS**  
Voorman - 40 jaar in dienst



# PERSONEEL & JUBILARISSEN

▶  
**JEROEN VAN STIPHOUT**  
Voorman - 25 jaar in dienst



▶  
**HENK KETELAARS**  
Verreiker Machinist - 40 jaar in dienst



**JEROEN VERHULST**  
Hoofd Woongebouwen -  
12½ jaar in dienst  
◀



◀  
**SHIRLEY VAN DE VEN**  
Medewerkster administratie -  
12½ jaar in dienst



Op 25 april heeft 'onze' Ben zijn laatste werkdag bij Bouwbedrijf van de Ven gehad. Daarna is hij van zijn welverdiende pensioen gaan genieten. Ben is op 22 september 1980 bij ons in dienst getreden en sindsdien is hij onlosmakelijk verbonden met ons familiebedrijf. Ben is gestart in de 2<sup>e</sup> generatie van de familie, onder leiding van onze vader Jan van de Ven, met broers Wim en Harry.

Al snel groeide Ben uit tot het financiële geweten binnen van de Ven, als financieel directeur. Na het overlijden van Jan heeft Ben ons, als derde generatie, onder zijn hoede genomen en ons bedrijf mede verder uitgebouwd tot wat het nu is.

Enkele jaren geleden heeft Ben het financiële stokje overgedragen, maar tot de dag van vandaag heeft Ben een belangrijke rol in het bedrijf en in onze familie gespeeld. Hij is een belangrijke cultuurbewaker.

#### VANUIT DE COULISSEN

Op 25 april was Ben al bijna 45 jaar onderdeel van onze familie en met het intreden van zijn pensioen was Ben zijn rol bij ons bedrijf nog niet uitgespeeld. Ben zal toetreden tot het bestuur van ons familiebedrijf en gaat daarmee samen met ons, op de achtergrond, het bedrijf naar de 4<sup>e</sup> generatie brengen.

#### BEN VAN DE MEERAKKER

*Voormalig financieel directeur en nieuw bestuurslid - bijna 45 jaar in dienst*



ECHT FAMILIE...



# KERNCIJFERS

◀  
**KAFRA**  
Etten-Leur

KERNCIJFERS

**BETROUWBAARHEID,  
CONTINUÏTEIT, DEGELIJKHEID,  
STABILITEIT. DAAR STAAN WIJ  
VOOR.**

“

*Als je stil staat bij deze cijfers valt de terugval in de omzet direct op, tien procent minder omzet dan het jaar ervoor en daarmee de laagste omzet in de afgelopen tien jaar.*



Toch is dit ook maar een momentopname. De oorzaken hiervan zijn eerder in dit verslag aan de orde gekomen. Vooruit kijkend hebben wij er alle vertrouwen in dat we in 2025 in staat zullen zijn de omzet de grens van 200 miljoen te laten passeren.

Het resultaat over deze omzet is nog steeds sterk, zeker in de bouwbranche want met een netto resultaat van 4,5% (ruim 6 miljoen) doen we het best goed in onze sector.

Dat geldt eveneens voor alle andere ratio's op het gebied van liquiditeit en solvabiliteit, met een garantievermogen van ruim 43 miljoen op een balans totaal van 69 miljoen zijn wij een zeer solide bedrijf.

Een liquiditeitsratio van 1,79 stelt ons in staat een voor onze leveranciers en onderaannemers aangenaam betalingsgedrag in stand te houden. 80% van onze inkomende facturen wordt binnen tien dagen betaald, de overige 20% binnen de overeengekomen betalingstermijn van 30 dagen.

Wij zijn hiermee in witte raaf in de bedrijfstak en dit wordt enorm gewaardeerd door onze partners aan inkoopzijde. Dit heeft natuurlijk ook te maken met onze opdrachtgevers die hun verplichtingen correct nakomen. Betrouwbaarheid, continuïteit, degelijkheid, stabiliteit, woorden met inhoud die bij ons in het hoogste vaandel staan. Het zijn de kernwaarden van onze bedrijfsvoering en worden bevestigd in deze cijfers uit onze jaarrekening 2024.

# KERN CIJFERS

GECONSOLIDEERD  
BEDRAGEN X 1.000

| Bouwbedrijf L. v.d. Ven BV                     | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    |
|------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>NETTO OMZET</b>                             | 133.234 | 146.755 | 215.884 | 180.771 | 186.970 |
| <b>Resultaat</b>                               |         |         |         |         |         |
| Bedrijfsresultaat vóór afschrijvingen (EBITDA) | 9.504   | 11.845  | 16.796  | 19.727  | 17.578  |
| Bedrijfsresultaat (EBIT)                       | 8.656   | 10.942  | 15.916  | 18.785  | 16.645  |
| Netto winst                                    | 6.045   | 7.188   | 11.993  | 14.403  | 10.883  |
| EBITDA in % van de omzet                       | 7,1%    | 8,1%    | 7,8%    | 10,9%   | 9,4%    |
| EBIT in % van de omzet                         | 6,5%    | 7,5%    | 7,4%    | 10,4%   | 8,9%    |
| Netto winst in % van de omzet                  | 4,5%    | 4,9%    | 5,6%    | 8,0%    | 5,8%    |
| <b>Solvabiliteit</b>                           | 38,52%  | 36,99%  | 24,76%  | 45,73%  | 39,48%  |
| Eigen vermogen                                 | 31.589  | 25.547  | 15.971  | 41.192  | 27.921  |
| Balanstotaal                                   | 82.011  | 69.062  | 64.493  | 90.081  | 70.725  |
| <b>Solvabiliteit (garantievermogen)</b>        | 62,46%  | 53,71%  | 43,86%  | 60,24%  | 59,10%  |
| Eigen vermogen                                 | 31.589  | 25.547  | 15.971  | 41.192  | 27.921  |
| Achtergestelde leningen aandeelhouders         | 11.550  | 11.549  | 12.313  | 13.076  | 13.878  |
| Balanstotaal                                   | 69.062  | 69.062  | 64.493  | 90.081  | 70.725  |
| <b>Liquiditeit (current ratio)</b>             | 1,79    | 1,78    | 1,51    | 2,19    | 2,18    |
| Vlottende activa                               | 67.593  | 54.893  | 51.916  | 77.779  | 57.493  |
| Vlottende passiva                              | 37.729  | 30.774  | 34.354  | 35.596  | 26.399  |
| <b>Personeelsbezetting</b>                     |         |         |         |         |         |
| Gemiddeld aantal werknemers                    | 200     | 200     | 199     | 191     | 223     |
| Omzet per werknemer                            | 666     | 734     | 1.085   | 946     | 838     |
| <b>IF-Frequentie</b>                           | 6,2     | 15,9    | 0       | 5,5     | 0       |
| Totaal aantal werkdagen verzuim                | 45,4    | 66,5    | 0       | 47      | 0       |
| Gemiddelde verzuimduur (SR)                    | 15,1    | 8,3     | 0       | 23,5    | 0       |



"WE KUNNEN DE WIND  
NIET STUREN, MAAR  
WE KUNNEN WEL DE  
ZEILEN BIJSTELLEN."

# BALANS

GECONSOLIDEERD  
BEDRAGEN X 1.000

Bouwbedrijf L. v.d. Ven BV

|                                                           | 2024          | 2023          | 2022          | 2021          | 2020          |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Vaste Activa</b>                                       |               |               |               |               |               |
| Materiële vaste activa                                    | 9.064         | 8.738         | 8.981         | 8.057         | 8.792         |
| Vastgoedbeleggingen                                       | 5.183         | 5.230         | 3.287         | 3.283         | 3.386         |
| Financiële vaste activa                                   | 171           | 201           | 309           | 962           | 1.054         |
|                                                           | <b>14.418</b> | <b>14.169</b> | <b>12.577</b> | <b>12.302</b> | <b>13.232</b> |
| <b>VLottende activa</b>                                   |               |               |               |               |               |
| Voorraden                                                 | 13.591        | 13.229        | 5.260         | 10.164        | 7.694         |
| Onderhanden werk                                          | 7.254         | 8.521         | 4.040         | 6.598         | 1.853         |
| Vorderingen                                               | 25.629        | 16.874        | 25.620        | 46.739        | 16.579        |
| Liquide middelen                                          | 21.119        | 16.269        | 16.996        | 14.278        | 31.367        |
|                                                           | <b>67.593</b> | <b>54.893</b> | <b>51.916</b> | <b>77.779</b> | <b>57.493</b> |
| <b>TOTAAL</b>                                             | <b>82.011</b> | <b>69.062</b> | <b>64.493</b> | <b>90.081</b> | <b>70.725</b> |
| <b>Groepsvermogen</b>                                     |               |               |               |               |               |
| Eigen vermogen                                            | 29.205        | 23.160        | 15.971        | 41.192        | 26.789        |
| Minderheidsbelang derden                                  | 2.384         | 2.387         | 0             | 0             | 1.132         |
|                                                           | <b>31.589</b> | <b>25.547</b> | <b>15.971</b> | <b>41.192</b> | <b>27.921</b> |
| Voorzieningen                                             | 1.428         | 1.410         | 1.091         | 980           | 1.008         |
| Langlopende schulden                                      | 11.265        | 11.331        | 13.077        | 12.313        | 15.397        |
| Kortlopende schulden                                      | 37.729        | 30.774        | 34.354        | 35.596        | 26.399        |
| <b>TOTAAL</b>                                             | <b>82.011</b> | <b>69.062</b> | <b>64.493</b> | <b>90.081</b> | <b>70.725</b> |
| <i>(Onderhanden werk positie in kortlopende schulden)</i> | <i>12.742</i> | <i>5.497</i>  | <i>11.604</i> | <i>5.270</i>  | <i>0</i>      |

| Bouwbedrijf L. v.d. Ven BV                            | 2024           | 2023           | 2022           | 2021           | 2020           |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>NETTO OMZET</b>                                    | 133.234        | 146.755        | 215.884        | 180.771        | 186.970        |
| Kostprijs van de omzet                                | 101.209        | 113.827        | 178.201        | 142.420        | 148.135        |
| Personeelskosten                                      | 17.701         | 16.552         | 15.645         | 14.286         | 16.930         |
| Overige bedrijfskosten                                | 4.820          | 4.532          | 5.242          | 4.338          | 4.327          |
| <b>Som der bedrijfslasten (excl. afschrijvingen)</b>  | <b>123.730</b> | <b>134.911</b> | <b>199.088</b> | <b>161.044</b> | <b>169.392</b> |
| <b>Bedrijfsresultaat vóór afschrijvingen (EBITDA)</b> | <b>9.504</b>   | <b>11.844</b>  | <b>16.796</b>  | <b>19.727</b>  | <b>17.578</b>  |
| Afschrijvingen op vaste activa                        | 848            | 902            | 880            | 942            | 933            |
| <b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>                       | <b>8.656</b>   | <b>10.942</b>  | <b>15.916</b>  | <b>18.785</b>  | <b>16.645</b>  |
| Financiële baten en lasten                            | -634           | -687           | -669           | -756           | -1.261         |
| Vennootschapsbelasting                                | -2.154         | -3.076         | -3.697         | -4.409         | -3.896         |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                       | <b>5.868</b>   | <b>7.179</b>   | <b>11.550</b>  | <b>13.620</b>  | <b>11.488</b>  |
| Resultaat deelnemingen                                | 175            | -7             | 443            | 783            | -167           |
| Aandeel derden                                        | 2              | 16             | 0              | 0              | -438           |
| <b>NETTO WINST</b>                                    | <b>6.045</b>   | <b>7.188</b>   | <b>11.993</b>  | <b>14.403</b>  | <b>10.883</b>  |

## RESULTAAT

GECONSOLIDEERD  
BEDRAGEN X 1.000

“

*Wat zal het worden is hierbij de grote vraag. Nooit eerder hadden we een beeld van de toekomst dat voor een belangrijk deel al was ingekleurd.*

**M**et de officiële start van de bouw voor BESTSELLER Lelystad in januari 2025 weten we één ding zeker. Nog nooit contracteerden wij een project dat in omvang en complexiteit in de buurt kwam van dit unieke gebouw.

Duurzaamheid in al zijn facetten, in de bouw in de afwerking en ingepast in haar omgeving, alles bedacht en geïmplementeerd zonder enige concessie te doen. Een opdrachtgever met een heldere visie:

“WIJ ZETTEN ONS IN OM DE IMPACT VAN ONZE BEDRIJFSVOERING OP HET MILIEU TE BEPERKEN, INCLUSIEF ONZE DIRECTE EN INDIRECTE KLIMAAT-VOETAFDruk”

## DE TOEKOMST

# BIJNA 100 JAAR VAN DE VEN, BIJNA 100 JAAR BOUWEN, BIJNA 100 JAAR PASSIE VOOR VAKMANSCHAP EN FAMILIE!

Een opdrachtgever ook, die daar al het mogelijke voor doet is een kans die je niet vaak krijgt. Dat wij, met onze partners, dit project mogen uitvoeren geeft ons een positie van continuïteit en stabiliteit, maar ook spanning en hectiek om de hooggespannen verwachtingen van opdrachtgever, architect en ook ons zelf waar te kunnen maken. Ruim twee jaar bouwen om deze parel in 2027 op te kunnen leveren, een diamant aan onze kroon. Een kroon die wij bekronen om dat jaar ons 100-jarig bestaan te vieren. Twee jaar te gaan, zweten en zwoegen, lachen en huilen bij dit project zullen de apotheose vormen van een magisch moment.

DE TOEKOMST





# THE CHOCOLATE FACTORY





'LEKKER' LEREN IS PAS  
ECHT LEUK AAN DE  
NOORDKADE!

# COLOFON

JAARVERSLAG 2024

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

BOUWBEDRIJF L. V.D. VEN BV  
Erpseweg 3  
5463 PG Veghel

T: (0413) 36 69 33  
E: [algemeen@bouwbedrijfvandeven.nl](mailto:algemeen@bouwbedrijfvandeven.nl)

## CONTENT MANAGEMENT

De Communicatieregisseur  
[www.de-communicatieregisseur.nl](http://www.de-communicatieregisseur.nl)

## CONCEPT EN ONTWERP

Marvelis Design Bureau  
[www.marvelis.nl](http://www.marvelis.nl)

## FOTOGRAFIE

Bouwbedrijf van de Ven  
[www.unsplash.com](http://www.unsplash.com) | [www.pexels.com](http://www.pexels.com)

## TEKSTEN

Bouwbedrijf van de Ven







[www.bouwbedrijfvandeven.nl](http://www.bouwbedrijfvandeven.nl)