# HOOGTE PUNTEN

Jaarverslag 2018

HSB

# HOOGTEPUNTEN BEREIK JE STAP VOOR STAP

Jaarverslag 2018
HSB

# INHOUD

## Interviews


**08** Voorwoord Camiel Honselaar en André Vos, Hoogtepunten én aandachtspunten
**12** Eigen metselschool van HSB biedt Zaanse zij-instromers mooie toekomst in de bouw
**16** Vesteda houdt van de no-nonsense mentaliteit van HSB
**20** Betrokkenheid zit bij HSB in alle geledingen
**28** HSB Ontwikkeling is altijd op zoek naar posities en kansen
**36** Boutique hotel Villa Kranenbergh: renovatieproject uit het boekje
**42** Boparai Associates en HSB geven vorm en inhoud aan zakelijke verbondenheid
**46** Het werk van kraandrijvers, geen dag zonder hoogtepunten


## Zakelijk


**10** Organisatieschema
**11** Handelsnamen HSB
**14** HSB in kort bestek
**15** Missie en visie
**25** Gang van zaken gedurende het boekjaar
**26** De cijfers van 2018
**32** Verkoop koopwoningen
**33** Human resources
**34** Kerngetallen
**40** MVO en duurzaamheid
**52** Projecten in 2019


“We gaan voor optimaal resultaat voor onze klanten én bewoners.”


**26** DE CIJFERS VAN 2018

**42** SAMENWERKING MET BOPARAI ASSOCIATES

**40** MVO EN DUURZAAMHEID IS DE VERANTWOORDELIJKHEID VAN IEDEREEN

**15** MISSIE & VISIE

LINKS: ANDRÉ VOS,
RECHTS: CAMIEL HONSELAAR

# Hoogtepunten én aandachtspunten

HSB heeft het over de volle breedte goed gedaan in 2018. Het was een jaar van hoogtepunten én van aandachtspunten. Door onze bedrijven is er op basis van een gezonde dosis inzicht en inzet een groot aantal projecten gerealiseerd. Bouwwerken waarin wij keer op keer ons ondernemerschap en vakmanschap laten zien. De bouwsector is volop in beweging en dat biedt kansen in overvloed. Het zit in de genen van HSB om mogelijkheden te zien én te grijpen zodat we in de toekomst projecten kunnen blijven ontwikkelen en realiseren.

Over het jaar 2018 – en naar het zich laat aanzien ook in 2019 – laat de bouw een groei van 4,5 procent zien en daarmee blijven we de snelst groeiende sector van de Nederlandse economie. Ondanks het feit dat de roep om personeel groot is, remt dit de bouwproductie vooralsnog niet. De arbeidsproductiviteit – die nu hoger ligt dan voor de crisis – speelt daarbij ongetwijfeld een rol. Kijken we iets verder vooruit naar het jaar 2022, dan is de prognose dat 8 procent van de bouwproductie zal zijn aan te merken als duurzaam. Een goed perspectief.

De woningmarkt groeit nog steeds en dat vertaalt zich voor HSB in een goedgevulde orderportefeuille. De omzet van 2019 zal naar verwachting enigszins stijgen ten opzichte van de omzet van het jaar 2018. Ook voor 2019 rekenen wij weer op een positief bedrijfsresultaat. Naar verwachting zullen er geen financieringen benodigd zijn, maar zal het niveau van de investeringen in 2019 hoger zijn dan in 2018. Hoe de gang van zaken in boekjaar 2018 van HSB precies is geweest, valt verderop in dit jaarverslag te lezen.

De trend van prijsstijgingen bij onderaannemers – waar wij veelal lange samenwerkingsverbanden mee hebben – zet door en dit ondervangen wij door met hen vroegtijdig afspraken te maken over indexaties. Op de lange termijn betekent dit dat onze onderaannemers in zowel goede als minder goede tijden productie kunnen blijven draaien. Wij zijn ons zeer bewust van de druk op de marges en daarom blijven wij scherp de focus houden op inkoop, uitvoering, efficiëntie en kostenbesparing.

Boeien en binden staat bij HSB hoog in het vaandel. Wij hebben aandacht voor de persoonlijke ontwikkeling van onze mensen. Dat begint bij de 52 stage- en opleidingsplekken die wij bieden in alle geledingen, van timmermannen en metselaars tot uitvoerders en werkvoorbereiders. Velen van hen krijgen al in een vroeg stadium een arbeidscontract aangeboden. Verder geven wij medewerkers volop kansen om intern door te groeien. Deze gezonde ambitie is een stimulans voor iedereen.

Om voorop te kunnen blijven lopen, is HSB constant in ontwikkeling. Binnen onze timmerfabriek is een flinke verjongingsslag gemaakt en ook de aansturing is verbeterd. De materieeldienst is nóg beter op orde en binnen het metselbedrijf is stabiliteit de basis. Onze automatisering is met de hulp van AFAS verder fine getuned. Van verzuimbeleid tot liquiditeitsplanning, met behulp van i-phone of i-pad is voor degene die het aangaat altijd en overal de meest actuele informatie beschikbaar.

> “Boeien en binden staat bij HSB hoog in het vaandel.”

Ook dit jaar is er weer veel tijd en energie gestoken in verbetertrajecten. Bedrijfsleiders en uitvoerders deden cursussen en trainingen op het gebied van aansturing en leiderschap. Metselaars leerden dat je door gebruik te maken van verreikers langer mee kunt gaan in het arbeidsproces. Er zijn nieuwe keten gekocht voorzien van infraroodverwarming en hoge isolatie waardoor ons bouwketenpark verder is verduurzaamd. Door toepassing van nieuwe technieken zal steeds vaker prefab gebouwd gaan worden met behulp van betoncasco’s.

Waardering voor medewerkers telt. Werd het hoogste punt van een bouwwerk bereikt, dan vierden wij dit met een drankje, ijsje of lekkere snack. Jubilarissen – met dienstverbanden van 12,5 tot 48,5(!) jaar – verrasten wij met een aardigheidje. De ‘bouwvakhanddoekenactie’ leidde tot veel ludieke foto’s van medewerkers. Als sponsor van FC Volendam verlootten wij de officiële wedstrijdshirts onder onze mensen en eind december was het personeelsfeest met medewerking van onder andere André Hazes jr en Tino Martin helemaal top.

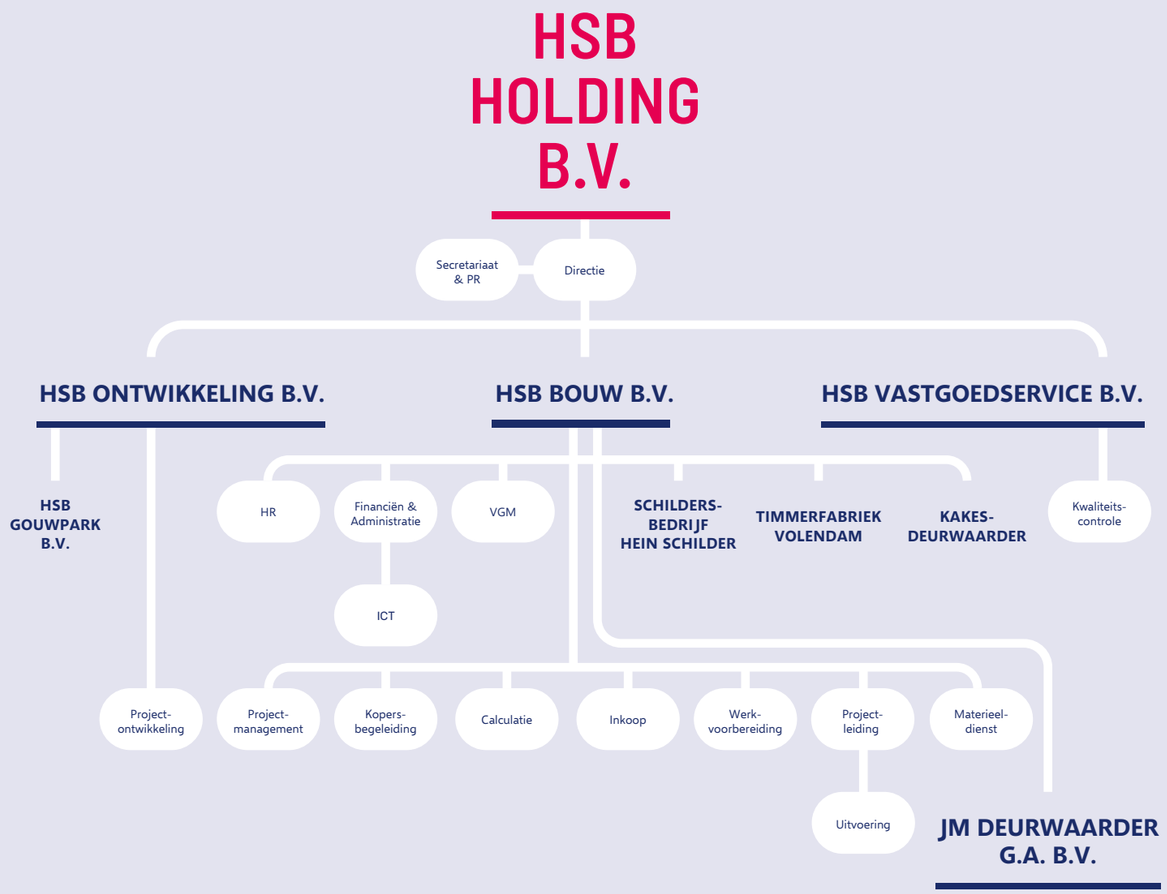
De vraag naar nieuwe woningen blijft onverminderd hoog en HSB blijft onder een gezonde productiedruk ontwikkelen en leveren. Met aandacht voor de klant en werkplezier van de medewerkers blijven wij bouwen aan de vertrouwde kwaliteit. Natuurlijk zetten wij ons ook op andere manieren in om onze omgeving in de ruimste betekenis van het woord te verbeteren. Niet alleen door onze vanzelfsprekende aandacht voor duurzaamheid, maar ook door ons actief in te zetten voor maatschappelijke initiatieven willen wij voortdurend blijven pieken.

Wij bedanken onze medewerkers, opdrachtgevers en partners voor de opbouwende samenwerking en de geslaagde realisatie van alle projecten in 2018.

**Volendam, mei 2019**
**André Vos en Camiel Honselaar**

Ps. Hoogtepunten voor ons waren onder meer de oplevering van de twee woontorens Twister en Tango en Villa Kranenbergh. Belangrijk waren ook de overnames van de projecten Holland Park, Snippenbos en Zaanbocht na faillissement van twee bouwbedrijven. Over deze en diverse andere projecten leest u meer in dit jaarverslag.

# ORGANISATIE-SCHEMA






# HANDELS-NAMEN HSB

**Onder de vlag van HSB opereren diverse bedrijven onder even zovele handelsnamen. Zij zijn alle gevestigd op het Slobbeland 10 te Volendam.**

**HSB Bouw B.V.** is in de provincies Noord- en Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland actief in de nieuwbouw en renovatie van woningen en utiliteitsbouw voor projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, beleggers of eigen ontwikkeling en kleinbouw voor particulieren en bedrijven.

**HSB Ontwikkeling B.V.** is een volwaardige woningbouwontwikkelaar en een belangrijke opdrachtgever van HSB Bouw. Zij zorgt voor een forse bijdrage aan de dekking van de algemene kosten en het rendement van HSB.

**HSB Vastgoedservice B.V.** richt zich hoofdzakelijk op de nazorgwerkzaamheden voor HSB en vormt daarnaast een belangrijke schakel naar woningcorporaties en woningbouwverenigingen.

**HSB Gouwpark B.V.** is honderd procent een dochter van HSB Ontwikkeling. HSB Gouwpark B.V. heeft voor de helft deelneming in VOF Gouwpark. De andere helft wordt gehouden door Wilma Gouwpark B.V. In 2017 heeft de VOF het Zaans Medisch Centrum (ZMC) te Zaandam aangekocht. In 2018 is de sloop van het ZMC gestart, om plaats te maken voor circa 250 huur- en koopwoningen die door VOF Gouwpark zullen worden ontwikkeld. In 2019 wordt de grond bouwrijp gemaakt en naar verwachting start de verkoop eind 2019. De bouw zal naar verwachting in 2020 starten.

**Bouwbedrijf Kakes-Deurwaarder** voert kleinbouwactiviteiten uit met projecten tot circa € 5 miljoen omzet. De werkzaamheden bestaan uit renovatie, verbouw en nieuwbouw van woningen, kantoren, bedrijfshallen en utiliteitsbouw.

**J.M. Deurwaarder G.A. B.V.** is sinds 1968 actief als onderaannemer. Voor grote en kleine aannemers in de woning- en utiliteitsbouw verzorgt J.M. Deurwaarder G.A. stel-, timmer-, en metselwerk.

**Timmerfabriek Volendam** levert ramen, deuren en kozijnen op maat aan particulieren en (bouw)bedrijven. Traditioneel werk of grote aantallen, het kan met behulp van de moderne windowmaster geproduceerd worden.

**Schildersbedrijf Hein Schilder** is gespecialiseerd in schilderwerk voor nieuwbouw, onderhoud en renovatie. Schildersbedrijf Hein Schilder zorgt voor een perfecte afwerking van wanden, vloeren, plafonds en buitenwerk.

# Eigen metselschool van HSB biedt Zaanse zij-instromers mooie toekomst in de bouw

GERT GRANDIEK

Gert Grandiek is sectorhoofd Gebiedsontwikkeling van de gemeente Zaanstad. Vanuit deze functie stuurt hij MAAK.Zaanstad aan. Zaanstad wil een stad zijn waar mensen met plezier wonen, werken en leren. Vanuit MAAK.Zaanstad, dat een visie heeft tot 2040, wordt gewerkt aan meer en betere woningen, verbindingen en voorzieningen. Op basis van gesprekken met inwoners, organisaties, ondernemers en investeerders ging de gemeente aan de slag. Gert Grandiek pakte de stedelijke ambities Zaans pragmatisch aan en raakte hierover onder meer in gesprek met Camiel Honselaar: “Wij zijn beiden afkomstig uit de streek en dat schept natuurlijk een band. Al snel bleek het gezamenlijk belang van HSB en Zaanstad. HSB zoekt vakmensen en in Zaanstad wonen de nodige werkzoekenden.”

**Boven verwachting**

Voornoemd gesprek leidde er toe dat HSB tijdens een door Werkgeversservicepunt Zaanstreek-Waterland georganiseerde banenmarkt in contact kwam met zeven werkzoekenden die bereid waren zich te laten omscholen tot metselaar.

In mei 2018 richtte HSB daar een eigen metselschool voor op. Onder begeleiding van metsel-leermeesters Sjef de Wit en Klaas Mossel konden zij vervolgens op een speciaal ingerichte werkplek op de werf in Volendam laten zien wat voor onvermoede kwaliteiten zij in huis hadden. De metselvaardigheden van twee zij-instromers waren in korte tijd boven verwachting en in oktober kregen zij een contract aangeboden bij HSB. In Zaanstad konden Kamaran Ahmad Omar en Rick Alting Siberg direct aan de bak binnen project Romanov.

**Een perfecte match**

“Een perfecte match van vraag en aanbod”, zegt Gert Grandiek. “Als de motivatie er is, maken leeftijd en achtergrond verder niet uit. Ik vind het geweldig dat deze mensen worden opgenomen in de Volendamse familie. Ze konden ook meteen proeven van de Volendamse kermis. HSB geeft mensen vertrouwen en ritme in het leven. Ze laten de nieuwe metselaars voelen dat het arbeidscontract echt verdiend is.”
Dat werd nog eens benadrukt toen Camiel Honselaar op 16 oktober op de bouwplaats van Romanov aankwam met taart. Het werk werd stilgelegd om Kamaran en Rick nog eens uitgebreid in het zonnetje te zetten. “Hoe welkom kun je je voelen? Het zijn precies dit soort samenwerkingen die wij zoeken en die zetten wij graag voort met HSB. Ook binnen het House of Skills en het Zaans Bouwplatvorm streven wij dit soort partnerships na.”

**Uitgaan van competenties**

House of Skills is een leer-, experimenteer- en matchingscentrum voor met name middelbaar opgeleiden in de metropool-regio Amsterdam. Het Zaans Bouw-platvorm, een samenwerkingsvorm tussen makelaars, architecten, aannemers, ontwikkelaars en beleggers, promoot de begeleiding van werkzoekenden door medewerkers van de afdelingen Arbeids-bemiddeling en -toeleiding van Zaanstad. Gert Grandiek legt uit waar het in dit soort organisaties om draait: “Het is goed om niet zozeer uit te gaan van de kennis van mensen, maar veel meer vanuit hun competenties. Het gaat om het revitaliseren van mensen. Iedereen kan wat en iedereen wil wat. Door werk als levensinvulling krijgen de mensen de kans om weer tot een sociale groep te behoren en daar steek ik namens MAAK.Zaanstad graag energie in.”

# HSB IN KORT BESTEK

**52**
OPLEIDINGS-PLAATSEN IN 2018

**86**
JAAR ERVARING

**181**
BOUWMEWERKERS

**138**
UITVOEREND TECHNISCH ADMINISTRATIEF MEDEWERKERS

SINDS
**1932**

**HSB – sinds 1932 – is een allround ontwikkel- en bouw-aannemingsbedrijf met 181 bouwmedewerkers en 138 uitvoerend technisch administratief medewerkers in vaste dienst. HSB staat voor kwaliteit en kan bogen op 86 jaar ervaring met het ontwikkelen en realiseren van complexe bouwprojecten.**

HSB is vooral in Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland actief. Wij realiseren nieuwbouw en renovatie van woningen en utiliteitsbouw voor project-ontwikkelaars, woningbouwcorporaties, beleggers en ons eigen ontwikkelbedrijf. Daarnaast is HSB werk-zaam in de kleinbouw voor particulieren en bedrijven. Alle medewerkers die direct betrokken zijn bij het bouwproces zijn in het bezit van een VCA diploma.

Betrokkenheid, vindingrijkheid en vakmanschap staan bij HSB voorop. Met alle disciplines onder één dak – van ruwbouwploegen, metselaars, timmerlieden en schilders tot lijmers, kraandrijvers en servicemedewerkers – streven wij naar voortdurende verbetering van het eindresultaat. Uitdagingen gaan wij daarbij niet uit de weg, wat zorgt voor een gezonde continuïteit en een constante optimalisatie van het rendement uit met name eigen ontwikkelingsprojecten.

Gedurende het afgelopen jaar heeft met name uitbreiding plaatsgevonden bij het productiepersoneel. Waar nodig vult een zorgvuldig geselecteerd netwerk van onderaannemers onze bouwteams aan. Omdat de bouwsector grote behoefte heeft aan nieuwe vakmensen, vonden 52 leerlingen bij ons in 2018 een stageplek.



# MISSIE & VISIE
## KOERS HOUDEN IN BOUWKOLOM

**Als zelfstandige middelgrote bouwonderneming ontwikkelt en realiseert HSB in met name Noordwest- en Midden-Nederland duurzame projecten voor ontwikkelaars en woningbouwverenigingen.**

Oprechte betrokkenheid, ervaren vakmanschap, kwaliteitsbewustheid en een no-nonsense-aanpak staan centraal in ons handelen. Dit alles in het besef dat we samen sterk staan.

HSB wordt graag ingeschakeld voor onderaanneming, renovatie en kleinbouw, maar kan ook optreden als mede-investeerder. Wij excelleren door nauw samen te werken met klanten, medewerkers, leveranciers, onderaannemers en eindgebruikers. Gedreven ondernemerszin en het welzijn en welbevinden waarborgen van alle betrokkenen – respect voor de ander – staan bij ons hoog in het vaandel.

# Vesteda houdt van de no-nonsense mentaliteit van HSB

**Het in Amsterdam aan de zuid-as gevestigde Vesteda is een commerciële woningbelegger. Met een verhuurportefeuille van ruim zevenentwintigduizend woningen richt de onderneming zich op geheel Nederland, met een focus op de Randstad en de grotere steden in de provincie.**
**De samenwerking tussen HSB en Vesteda leverde in 2018 de realisatie van twee projecten op: Tango in Haarlem en Vesta in Purmerend. Marjolijn Smit en Frank Jongenelen, respectievelijk technisch manager en acquisiteur binnen Vesteda, zijn goed te spreken over HSB: "De no-nonsense mentaliteit van deze ontwikkelende bouwer is voor ons echt genieten."**

Jongenelen en Smit houden zich samen met nog negen collega's bezig met het verwerven van bestaand en nieuwbouw vastgoed. Frank Jongenelen: "Vesteda doet transacties die kunnen variëren in grootte van vijfentwintig tot enkele duizenden woningen. In 2018 hebben wij zelfs zevenduizend bestaande woningen van Delta Loyd gekocht. Marjolijn en ik richten ons binnen Vesteda heel specifiek op de aankoop van nieuwbouwwoningen die wij vervolgens verhuren in het middensegment. Omdat Vesteda de woningen zelf verhuurt, weten wij goed wat onze huurders wensen. Voor het beheer van onze woningvoorraad hebben wij een eigen verhuur- en beheerorganisatie. We houden het woningbestand graag in eigen hand en zijn met deze werkwijze uniek in Nederland."

**Tango**

Het in Schalkwijk Haarlem opgeleverde turnkeyproject Tango betreft vijfenvijftig appartementen in het middenhuursegment. Het door VMX-architecten ontworpen gebouw levert een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling van het zuidelijke stadsdeel. Marjolijn Smit: "De gemeente Haarlem heeft veel geïnvesteerd in de omgeving en project Tango draagt daar met zijn dynamische gevelbeeld zeker aan bij. Tijdens de bouw werd het voor ons al snel duidelijk dat HSB vol voor kwaliteit gaat. Als zij vinden dat iets beter kan, nemen zij het initiatief door met voorstellen te komen. Omdat er tijdsdruk in de uitvoering van de betonbouwfase van Tango ontstond, kwam HSB met de keuze voor tunnelbouw in plaats van prefab. Dat heeft een enorme tijdsbesparing opgeleverd. Die mentaliteit om te verbeteren waar mogelijk, zien wij van timmerman tot uitvoerder en dat is best uniek."

**Vesta**

De tweede acquisitie van Vesteda in Purmerend was het project Vesta. Ook dit in 2018 door HSB opgeleverde complex, bestaande uit vierentachtig appartementen, werd naar volle tevredenheid van Vesteda opgeleverd. Marjolijn Smit: "De twee- en driekamerappartementen beschikken alle over grote balkons en zijn heerlijk ruim en licht. Verder is er volop parkeergelegenheid, afgesloten op de begane grond van het complex en aan de achterzijde op maaiveldhoogte, voor de bewoners. Voor het naar binnengaan kunnen zij gebruik maken van twee entrees. Wij vinden een gevoel van ruimte belangrijk bij binnenkomst en door die entrees liep eerst een pijp van de stadsverwarming. Dat was niet naar onze zin. Het kanaal werd verlegd en daar zag je binnen een week niets meer van. HSB weet precies wat wij acceptabel vinden qua kwaliteits- en afwerkingsniveau en daar kweken zij bij ons veel vertrouwen mee."

**Transparantie**

Smit en Jongenelen hebben met Tango en Vesta ervaren dat het een voordeel is om te werken met een ontwikkelende bouwer. Marjolijn Smit: "Bij HSB zijn ze zich er continu van bewust dat datgene wat bedacht wordt, ook gebouwd moet kunnen worden. Zij zijn niet alleen reëel in de technische haalbaarheid, in financiële zin hoefde er in deze twee projecten ook niet veel meer aan gerekend te worden." Frank Jongenelen bevestigt de focus en de transparantie in het proces: "HSB is open over de aanneemsom. Door consequent en helder in hun prijsvorming te zijn, bouwen zij aan een goede relatie met de markt. Bovendien ontwikkelen zij om in goede én slechte tijden daadwerkelijk te bouwen. Bij ons kwam HSB in ieder geval met de juiste proposities en daarom past dit Volendamse bouwbedrijf helemaal in onze bloedgroep."

> "Die mentaliteit om te verbeteren waar mogelijk, zien wij van timmerman tot uitvoerder en dat is best uniek."

BOVEN: TANGO EN TWISTER, HAARLEM
ONDER: VESTA, PUMEREND

# Betrokkenheid zit bij HSB in alle geledingen

Danny Wijnbelt is vier jaar werkzaam bij Eigen Haard als directeur divisie ontwikkeling. Sinds 1909 is het de ambitie van deze wooncorporatie om te zorgen voor zoveel mogelijk betaalbare woningen in prettige buurten voor mensen met een lager inkomen. Zo houdt de organisatie zich bezig met renovatie en nieuwbouw in onder meer Amsterdam, Zaanstad, Haarlemmermeer en diverse gemeente ten zuiden van de hoofdstad. Van de 55.000 woningen die Eigen Haard verhuurt, bevindt zich zo'n twee derde in Amsterdam. De parel van dit woningaanbod is volgens Danny Wijnbelt rijksmonument Het Schip dat al sinds 1920 te vinden is in de Spaarndammerbuurt: "Dit monument in de stijl van de Amsterdamse School, ontworpen door architect De Klerk, staat symbool voor het werk van Eigen Haard."

**Renoveren met BIM**

Eigen Haard en HSB hebben een lange relatie op het gebied van ontwikkeling, nieuwbouw, renovatie, restauratie en transformatie. Jaarlijks renoveert de Amsterdamse woningcorporatie zo'n vier- tot vijfhonderd woningen en nieuw worden er tussen de zes- en zevenhonderd opgeleverd. Een mooi voorbeeld van de samenwerking met HSB is een renovatie die sinds 2018 in uitvoering is in de Amsterdamse Molukkenstraat. Daar worden vierenveertig woningen met de hulp van architectenbureau Rappange & Partners aangepast aan de huidige eisen van bewoning. Goede ervaring met renovatie deed Danny Wijnbelt eerder op tijdens project N51 in de Czaar Peterbuurt: "Wat mij daar al direct opviel, was dat BIM in het hele traject als werkmethodiek werd gehanteerd. HSB liep daarmee toen al voorop. In de bouwkeet toonde de uitvoerder mij in één oogopslag op een groot scherm in 3D hoe het stond met de constructie en de technische installaties." Met de renovatie van de vijfentwintig woningen die op stapel staat in de Nias- en Menadostraat Amsterdam zal het qua BIM naar verwachting niet anders gaan.

**Strategisch partnership**

Waar het nieuwbouw betreft, werkte Eigen Haard in dit verslagjaar met HSB aan de projecten Zaanstad ZMC Gouwpark, Westrijck in Amstelveen en Blok C in Osdorp. De samenwerking in Gouwpark en Westrijck was onder meer voorbeeldig vanwege de ruil van locaties die daarbij plaatsvond, aldus Danny Wijnbelt: "Dit strategische partnership behelsde uitwisseling op basis van verkoop. In dit geval was de grond van Westrijck in ons bezit. Voor de verkoop van deze grond aan HSB hebben wij grond voor de bouw van zeventig sociale woningen in Gouwpark bedongen. Deze gescheiden marktconforme transacties sluit je alleen maar als je samen de wil hebt om een goede overeenkomst te sluiten. Dat vraagt om transparante financiële uitgangspunten waar je elkaar op aan moet kunnen spreken. Bij HSB vinden wij die samenwerkingsgerichtheid keer op keer. Zij geven duidelijkheid, weten dat je moet investeren in een relatie om een partnership op te bouwen en voelen daarbij het belang van een langdurige samenwerkingsrelatie prima aan."

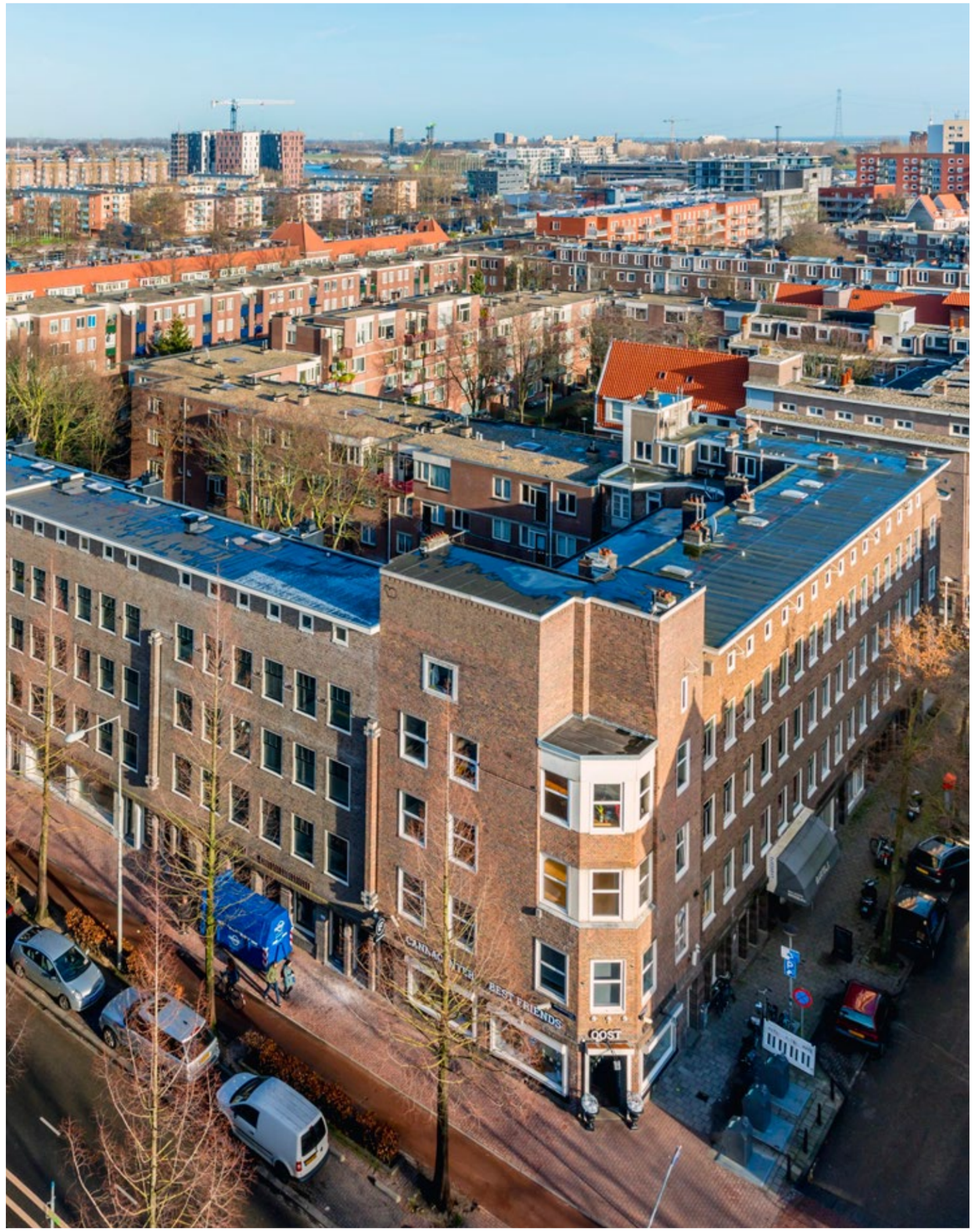
DANNY WIJNBELT

**Sociale huur in Blok C**

Met Blok C in Amsterdam Nieuw-West blijft HSB bouwen in Osdorp. Samen met Stadgenoot realiseert Eigen Haard aan het Hoekenespad een kopie van het nieuwbouwblok Kade Osdorp, naast het blok dat Stadgenoot daar eerder heeft gebouwd met HSB. Danny Wijnbelt: "Dit gespiegelde Blok C, alle sociale huur, omvat dertig eengezinswoningen en veertien appartementen. Hiervan zijn twaalf eengezinswoningen, die bestaan uit zes of zeven kamers, van Eigen Haard. De woningen hebben eigen parkeergelegenheid en zijn voorzien van stadsverwarming en zonnepanelen. Blok C is bijna klaar en naar verwachting worden de laatste woningen in maart 2019 opgeleverd. Bouwen volgens planning is ook zo'n kernkwaliteit van HSB. Allemaal onder het motto niet lullen maar poetsen. Dat commitment vind je in alle geledingen bij deze ontwikkelende bouwer en zo'n bedrijfscultuur is voor ons natuurlijk heel plezierig."

BOVEN: PROJECT KADE OSDORP, OSDORP AMSTERDAM WEST
ONDER: MOLUKKENSTRAAT, AMSTERDAM OOST
RECHTS: MOLUKKENSTRAAT, AMSTERDAM OOST

“Commitment vind je in alle geledingen bij deze ontwikkelende bouwer en zo’n bedrijfscultuur is voor ons natuurlijk heel plezierig.”



148
MILJOEN
OMZET

12,8
MILJOEN EURO
BEDRIJFSRESULTAAT

9,6
MILJOEN EURO
WINST

45%
SOLVABILITEIT

162
MILJOEN EURO
AAN WERKEN OPGELEVERD

# GANG VAN ZAKEN GEDURENDE HET BOEKJAAR 2018

**De directie kan tevreden terugkijken op het boekjaar 2018. De productie is welliswaar met circa 5% gedaald naar € 148 miljoen, maar het bedrijfsresultaat is gestegen van € 12,0 miljoen in 2017 naar € 12,8 miljoen in 2018. Behaalde rendementen op eigen ontwikkelingsprojecten spelen hierbij een zeer belangrijke rol. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een positief resultaat na belastingen van € 9,6 miljoen tegenover een winst van € 9 miljoen in het jaar 2017. In het verslagjaar is in totaal voor € 162 miljoen aan werken opgeleverd.**

**Solvabiliteit en liquiditeit**
De solvabiliteit is ten opzichte van 2017 iets gestegen van 43% naar 45% in 2018. De vennootschap heeft de beschikking over € 12,9 miljoen aan liquide middelen waarvan € 0,6 miljoen op een geblokkeerde G-rekening staat. Gezien de goede solvabiliteit en de ruime mate aan liquide middelen verwachten wij dat er geen aanvullende financiering nodig zal zijn.

**Financiële instrumenten**
Er wordt geen gebruik gemaakt van een Swap of andere gelijksoortige financiële instrumenten.

**Investeringen**
De investeringen bedroegen in het verslagjaar € 1.544.000. Geheel volgens de verwachtingen zijn de investeringen daarmee iets lager dan in 2017.
De desinvesteringen bedroegen in het verslagjaar € 217.000. Per saldo bedroegen de investeringen derhalve € 1.327.000 tegenover € 1.669.000 in 2017. De uit afschrijving vrijgekomen middelen bedragen € 1.301.000 (2017: € 1.236.000).

"In het verslagjaar is in totaal voor € 162 miljoen aan werken opgeleverd."

# DE CIJFERS VAN 2018

Verkorte geconsolideerde balans HSB Holding B.V.

| | × € 1000.- | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|
| VASTE ACTIVA | Materiële vaste activa | 6.633 | 6.608 | 6.174 | 5.613 |
| | Financiële vaste activa | 4.151 | 1.050 | 10 | 0 |
| | | **10.784** | **7.658** | **6.184** | **5.613** |
| VLOTTENDE ACTIVA | Voorraden en onderhanden werken | 2.781 | 1.821 | 3.424 | 2.546 |
| | Vorderingen | 17.458 | 26.416 | 18.249 | 20.798 |
| | Liquide middelen | 12.883 | 10.370 | 17.407 | 15.471 |
| | | **33.122** | **38.607** | **39.080** | **38.815** |
| KORT-LOPENDE SCHULDEN | Kredietinstellingen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Onderhanden werken | 3.682 | 5.123 | 4.789 | 6.792 |
| | Overige verplichtingen | 18.545 | 19.249 | 18.308 | 15.194 |
| | | **22.227** | **24.372** | **23.097** | **21.986** |
| | **Werkkapitaal** | **10.895** | **14.335** | **15.983** | **16.829** |
| | **Totaal** | **21.679** | **21.893** | **22.167** | **22.442** |
| LANG-LOPENDE SCHULDEN | Voorzieningen | 1.949 | 1.911 | 1.896 | 1.957 |
| | Langlopende schulden | 0 | 261 | 558 | 855 |
| | | 1.949 | 2.172 | 2.454 | 2.812 |
| EIGEN VERMOGEN | | 19.730 | 19.721 | 19.713 | 19.630 |
| | **Totaal** | **21.679** | **21.893** | **22.167** | **22.442** |

| × € 1000.- | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|---|
| Waarde productie | 148.167 | 156.281 | 139.365 | 121.201 |
| | | | | |
| Bedrijfsresultaat | 12.812 | 12.013 | 11.158 | 7.585 |
| Financiële baten en lasten | 1 | -3 | 19 | 7 |
| Resultaat voor belastingen | 12.813 | 12.010 | 11.177 | 7.592 |
| Netto resultaat | 9.609 | 9.008 | 8.383 | 5.694 |
| Netto resultaat in % van de omzet | 6,5 | 5,8 | 6,0 | 4,7 |
| | | | | |
| Eigen vermogen | 19.730 | 19.721 | 19.713 | 19.630 |
| Solvabiliteit (% van het balanstotaal) | 45 | 43 | 44 | 44 |
| | | | | |
| EBITDA | 14.114 | 13.249 | 12.195 | 8.478 |

INTERVIEW

# HSB Ontwikkeling is altijd op zoek naar nieuwe posities en kansen

HSB Ontwikkeling is zeer actief en ondernemend. De ontwikkelmanagers Lukas Deurwaarder, Heinse Droog en Marcel Ritmeester werken er aan de acquisitie, nemen grondposities in en onderhouden contact met politiek en gemeenten. Verder zorgen zij voor de selectie van architecten en makelaars en regelen zij de marketing en omgevingscommunicatie van projecten. Uiteraard spelen zij bij de verkoop, de juridische afhandeling en de uiteindelijke bouw en oplevering van elk project ook een belangrijke rol.

**Klantgerichtheid**
Het team van HSB Ontwikkeling staat altijd open voor nieuwe ontwikkelkansen en samenwerkingen, begint Lukas Deurwaarder: "Gezamenlijk mooie en slimme plannen ontwikkelen, daar gaan wij voor. In samenwerking met (ontwikkel)partners of opdrachtgevers geven wij invulling aan ideeën, wensen en eisen. In dit proces wordt gebruik gemaakt van elkaars expertise. Hierdoor ontstaan maatwerkplannen voor specifieke doelgroepen en opdrachtgevers. Ook het ontwikkelproces leveren wij desgewenst op maat met als doel partners te ondersteunen en te ontzorgen. Op deze wijze werkt HSB Ontwikkeling ook klantgericht samen met andere ontwikkelaars, woningcorporaties, gemeenten en institutionele en particuliere beleggers."

**Eigen ontwikkelingen**
Om een beeld te geven van de hoeveelheid onderhanden projecten in het jaar 2018, noemt Lukas Deurwaarder er enkele: "Wij startten dit jaar met de bouw van Romanov in Zaandam en de Limmer Linten in Limmen. Met Marquise in Purmerend werd in januari begonnen en het hoogste punt werd behaald in december. Opgeleverd werden onder meer de woontorens Tango en Twister in Haarlem en Molenbuurt in Wormer. Ook dit jaar werden er weer tenders gewonnen zoals de zevenendertig grondgebonden woningen Nassaupark, met mooie metselwerkdetails, in Hoofddorp en de twaalf duurzame appartementen in Nibbixwoud."

**Duurzaamheid**
Bijzondere hoogtepunten waar het gaat om duurzaamheid zijn de in verkoop genomen projecten Westerwal in Beverwijk, Westrijck in Amstelveen en Purmerbuurt in Purmerend. Marcel Ritmeester: "De woningen in het project Westerwal waren in eerste instantie ontwikkeld met een aansluiting op aardgas en cv-ketels, waarvoor in 2017 een omgevingsvergunning is verleend. HSB paste echter begin 2018 het energieconcept van de woningen aan, zodat de twaalf grondgebonden woningen nu gasloos met een WKO gerealiseerd worden. De woningen waren binnen een maand verkocht."

De toekomstige bewoners van Westerwal hebben straks de beschikking over een eigen warmtepomp, een bron voor warmte- en koudeopslag, waardoor de woningen in de zomer gebruik kunnen maken van koeling en in de winter van verwarming. Marcel Ritmeester: "Het project is bovendien klimaatadaptief ontwikkeld. Er wordt gebruik gemaakt van regenwaterinfiltratie op eigen terrein en de tuinen worden slechts gedeeltelijk verhard. Deze oplossingen zorgen ervoor dat bij extremer weer het rioleringsnet niet wordt overbelast. Dat er variatie bestaat in duurzame warmtebronnen blijkt ook binnen project Westrijck. Deze achtentwintig woningen worden verwarmd door gebruikmaking van luchtwarmtepompen."

BOVEN: BRONNEN BOREN, WESTERWAL, BEVERWIJK
RECHTS: NASSAUPARK, HOOFDDORP

“Door onze flexibiliteit passen wij ons snel aan op veranderingen in de markt.”

VLNR: LUKAS DEURWAARDER, MARCEL RITMEESTER, HEINSE DROOG

Tijdens de verkoopmanifestatie van de Purmerbuurt, op 4 juli 2018 in de Purmerkerk, lieten maar liefst driehonderd gegadigden zich informeren. Niet verwonderlijk, want deze plek aan de rand van de golfbaan en tegenover het Purmerbos is zonder meer uniek te noemen. Ook deze dertig woningen zijn oorspronkelijk ontwikkeld op gas, maar stadsverwarming zorgt uiteindelijk voor warmte in huis, aldus Marcel Ritmeester: “In samenspraak met de gemeente konden deze woningen worden aangesloten op een van de meest duurzame warmtenetten van Nederland, die voor energieopwekking gebruik maakt van biomassa. Ook dit blijkt een goede energieprestatie op te leveren.”

Het blijft bij duurzaam ontwikkelen niet alleen bij de keuze van de wijze van verwarming en koeling, benadrukt Marcel Ritmeerster: “Er wordt tevens gezocht naar een optimaal energieconcept per project. Daarbij is er volop aandacht voor de manier van opwekking van energie, zoals bijvoorbeeld door middel van PV-panelen. Ook wordt er gekeken hoe de energievraag beperkt kan worden. Denk hierbij aan de thermische schil, de kierdichting en de wijze van ventilatie. Verder wordt er in de basis ook rekening gehouden met de zon-oriëntatie. Tot slot wordt er meer en meer aandacht besteed aan klimaatadaptatie, gemeenschappelijk groen en circulair materiaalgebruik.”

## Omgevingscommunicatie

Lukas Deurwaarder onderstreept in het geval van de Purmerbuurt het belang van de externe communicatie bij aanvang van een ontwikkelingstraject: “Er bestond in eerste instantie weerstand vanuit de buurt. Overburen vreesden voor hun uitzicht, dat hebben wij na overleg ondervangen door het creëren van ruime doorgangen tussen de woningen en afwisseling in architectuur en landelijke uitstraling. Ook bij ontwikkeling van honderdzestien woningen aan de historische Purmerendse Brantjesoever werd de omgeving, van belanghebbenden tot de historische vereniging, nadrukkelijk betrokken. Vaak is er angst voor het onbekende, dat nemen wij in de meeste gevallen weg door het geven van juiste en heldere informatie.”

## Gouwpark Zaandam

Als laatste mijlpaal noemt Heinse Droog het project Gouwpark in Zaandam: “Op 18 juli 2018 tekende Camiel Honselaar mede namens VOF Gouwpark de anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van tweehonderdzesenveertig wooneenheden. Deze ontwikkeling vindt plaats op de locatie van het voormalige ZMC terrein. In samenwerking met architect en stedenbouwkundige Sjoerd Soeters is een toekomstbestendig plan bedacht met veel buitenruimte en prachtige architectuur. Gouwpark krijgt daarbij een brede variëteit aan type woningen. Het wordt een moderne, duurzame en zeer gevarieerde wijk. In het ontwerp zijn appartementen, veranda-woningen, laanwoningen, hofwoningen, twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen te vinden.”

## Flexibiliteit werkt

Heinse Droog vat nog eens samen waarom het goed is om voor HSB Ontwikkeling te kiezen: “De voordelen voor samenwerkingspartners en grondeigenaren zijn helder. Door onze flexibiliteit passen wij ons snel aan op veranderingen in de markt en kunnen we snel doorpakken als zich kansen voordoen. De lijnen met de directie zijn kort en door onze uitstekende financiële positie kunnen we projecten in korte tijd verder brengen. Voordeel daarbij is dat we vanuit ons bouwbedrijf beschikken over de laatste kennis van techniek, duurzaamheid en bouwkosten. Ook met onze vaste adviseurs kunnen we altijd snel doorschakelen. Door onze goede kennis van de woningmarkt ontwikkelen we per locatie de juiste producten, voor de juiste doelgroep op het juiste prijsniveau.”

# VERKOOP KOOPWONINGEN:

## AANDACHT VOOR PLANCAPACITEIT EN RENTESTIJGING

**In 2018 heeft HSB evenals in 2017 veel koopwoningen verkocht en opgeleverd met gemiddeld minder dan 1 opleverpunt. De verkoop van woningen loopt nu ook goed door de lage hypotheekrente. We moeten echter oog blijven houden voor de druk op de plancapaciteit en een eventuele rentestijging op de middellange termijn.**

De verkochte woningen betreffen zowel woningen van projecten die wij in opdracht bouwen als woningen van eigen ontwikkelingsprojecten. Door de snelle doorlooptijd van het verkooptraject van onze woningbouwprojecten is het vaak mogelijk om snel te starten met de bouw. De uitvoering van al onze projecten kan via Facebook prima worden gevolgd.

PURMERBUURT, PURMEREND



# HUMAN RESOURCES:

## SAMENWERKEN MET BETROKKEN MEDEWERKERS

**In 2018 is het personeelsbestand van HSB stabiel gebleven. Voor 2019 verwachten we een lichte groei en werken we verder aan de diversiteit en ontwikkeling van ons personeelsbestand. We werken onder meer aan verhoging van het aantal vrouwelijke medewerkers en willen meer mensen met afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk te helpen.**

Het digitaal werven van nieuwe medewerkers is niet meer weg te denken en zal in 2019 verder worden geprofessionaliseerd. HSB is actief op Instagram, Facebook en LinkedIn.

HSB is in juli 2018 gestart met een eigen metselschool. Dit heeft ertoe geleid dat drie deelnemers na afronding van hun opleiding bij ons in dienst zijn getreden. In 2019 wordt nog meer vorm en inhoud gegeven aan de metselschool en krijgen de deelnemers Nederlandse taalles aangeboden.

Alle leidinggevenden van HSB hebben in 2018 de cursus Coachend Leidinggeven gevolgd. Hierdoor dragen leidinggevenden (nog) actiever bij aan een goede samenwerking binnen de projectteams en de afdelingen.

Het aantal BBL leerlingen (31 in 2018) dat een praktijkopleiding volgt en stagiaires (18 in 2018) is nog niet eerder zo hoog geweest. Deze trend willen we in de komende jaren graag voortzetten. Het aantal duale leerlingen is stabiel (3 in 2018) en wordt in 2019 mogelijk iets hoger.

Het ziekteverzuimpercentage is over 2018 hoger dan de afgelopen jaren. Dit is grotendeels te verklaren door een aantal ernstig zieke medewerkers die hierdoor helaas langere tijd afwezig zijn geweest.

TIMMERFABRIEK

# KERN-GETALLEN

Per 31 december 2018

**DIENSTVERBAND**

| | Mannen | Vrouwen |
|---|---|---|
| Onbepaalde tijd | 257 | 35 |
| Bepaalde tijd | 22 | 5 |
| **Totaal** | **279** | **40** |

| | Mannen | Vrouwen |
|---|---|---|
| Parttime | 24 | 33 |
| Fulltime | 255 | 7 |
| **Totaal** | **279** | **40** |

**STAGIAIRS**

| | Aantal |
|---|---|
| 2015 | 13 |
| 2016 | 12 |
| 2017 | 12 |
| 2018 | 18 |

**LEERLINGEN BBL 2/3**

| | Aantal |
|---|---|
| 2015 | 24 |
| 2016 | 25 |
| 2017 | 26 |
| 2018 | 31 |

**DUALE STUDENTEN HBO**

| | Aantal |
|---|---|
| 2015 | 2 |
| 2016 | 3 |
| 2017 | 4 |
| 2018 | 3 |

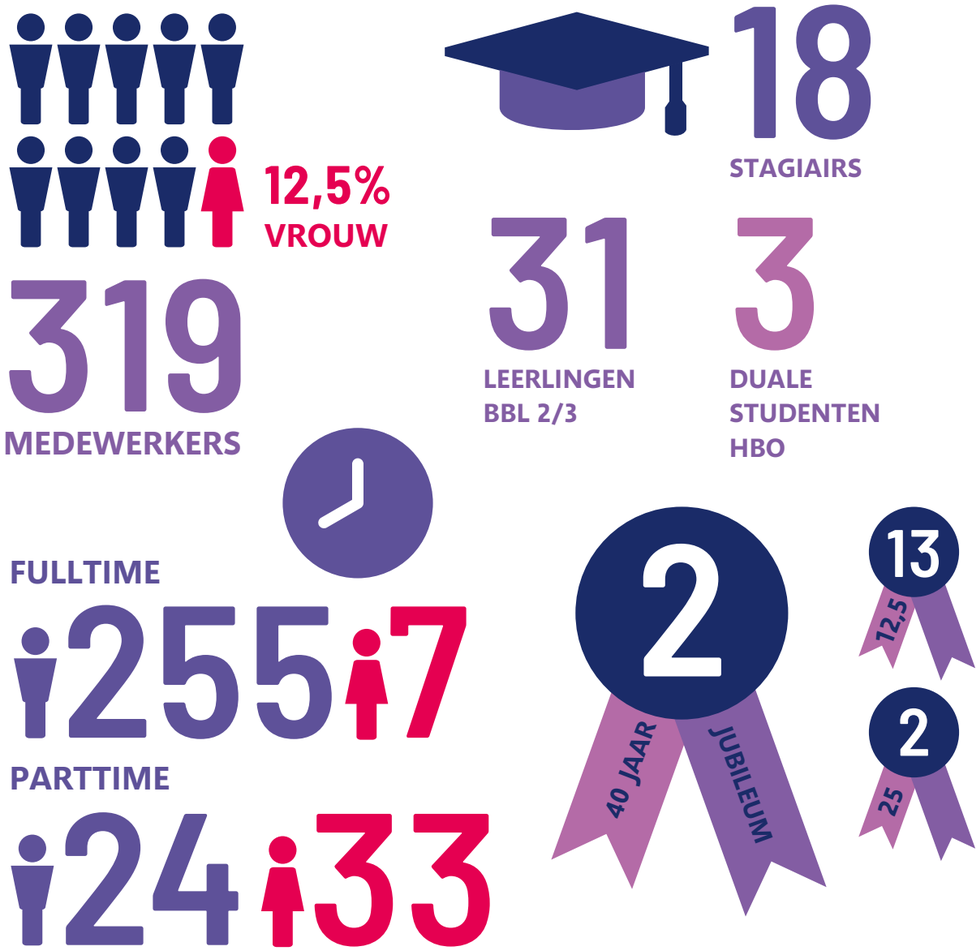
**JUBILARISSEN**

| | 12,5 jaar | 25 jaar | 40 jaar |
|---|---|---|---|
| 2015 | 11 | 1 | 1 |
| 2016 | 5 | 2 | - |
| 2017 | 7 | 4 | - |
| 2018 | 13 | 2 | 2 |

**ZIEKTEVERZUIM**

| | % | Aantal (meldingen) | Ziektedagen |
|---|---|---|---|
| 2015 | 4,13 | 343 | 3215 |
| 2016 | 2.65 | 289 | 2242 |
| 2017 | 2.15 | 312 | 2103 |
| 2018 | 6,38 | 321 | 4644 |

# 2018



# Boutique hotel Villa Kranenbergh: renovatieproject uit het boekje

Op een steenworp afstand van het centrum van kunstenaarsdorp Bergen staat Boutique hotel Villa Kranenbergh. Als sterk gedateerd hotelpand uit bouwjaar 1900 stond het ruim drie jaar te koop totdat Harald Treur en zijn vrouw Helen het kochten in 2017. Nadat architect Vincent Gilling en interieurontwerper Piet-Jan van den Kommer waren ingevlogen, gingen de hoteliers in spé op zoek naar een bouwer. Die werd via de bevriende Lukas Deurwaarder gevonden in bouwbedrijf Kakes-Deurwaarder. Wisten de IT-ondernemer en de purser eigenlijk wel waar zij aan begonnen? Harald Treur: “Helen en ik hebben veel gereisd voor ons werk. Wij weten wat hospitality is, maar eerlijk gezegd hebben wij nooit de ambitie gehad om een hotel te beginnen. Nadat ik mijn bedrijf had verkocht, ging ik op zoek naar investeringen en die vond ik nota bene tegenover onze woning. Er zat nog steeds een horecabestemming op het voormalige pension en de koop was snel gesloten. Het te koopbord dat jarenlang voor onze neus had gestaan, kon weg en zo begon ons avontuur.”

## Meedenken

Na de eerste schetsen van de architect en de interieurontwerper pakte Harald Treur meteen door. Toen ook de gemeentelijke vergunningen rond waren, kon aan tafel worden gegaan met projectleider Edwin Zomerdijk van Kakes-Deurwaarder: "En dat contact voelde meteen goed. We begonnen in oktober 2017 met de sloopfase. Feitelijk zijn alleen de buitenmuren blijven staan. Daarna kon de wederopbouw beginnen. Alles nieuw, maar zoveel mogelijk met behoud van het karakter van het oorspronkelijke huis. In welke fase we ook zaten, Edwin kwam twee keer per week langs, hij luisterde en dacht mee. Niet de dingen blind, maar logisch maken. Geweldig was zijn inbreng waar het de indeling van de kamers en de inval van het licht betrof. Door in goed overleg een muurtje iets meer naar links of naar rechts te plaatsen, ontstond er meer gebruiksefficiëntie voor onze toekomstige gasten. Ik heb groot respect voor alle bouwers. Zeker in de donkere dagen, toen het dak er nog niet opzat en er een gure wind door het pand blies en de regen het er ook niet fijner op maakte. Gelukkig kon er worden opgeschaald in mankracht en toen er veertien man aan de slag waren, was de boel snel dicht. Dat alles zonder dat men elkaar ook maar even in de weg liep."

## Loeidruk

Half mei 2018 was Kakes-Deurwaarder klaar en toen waren er tot de oplevering begin juli alleen nog schilders, vloerenleggers en interieurinrichters aan de gang. Harald Treur weet niet waar het traject beter zou hebben gekund: "Het is precies wat ik heb gezegd tijdens de bedankbarbecue die wij organiseerden voor alle bouwmensen en hun partners. Uiteraard mochten zij ook een nacht blijven slapen. Dat hadden ze dik verdiend. Het was een bouwproject uit het boekje en over het eindresultaat krijgen wij niets dan complimenten. Villa Kranenbergh heeft al in heel veel publicaties gestaan en vanaf de eerste dag dat wij via Booking.com onze deuren openden half juli was het loeidruk. Tot en met september ontvingen wij gasten uit binnen- en buitenland die in veel gevallen twee tot drie nachten, maximaal een week, bij ons verbleven. Sommige van hen hebben voor volgend jaar alweer voor meerdere perioden geboekt. In de periode na september zagen wij meer bedrijven komen. Ook het managementteam van HSB hebben wij mogen verwelkomen. We hebben uitstekende kook- en vergaderfaciliteiten en met onze guest lounge en acht comfortabele tweepersoonskamers is er meer dan voldoende capaciteit voor de zakelijke markt."

## Vervolg

Dat het horecavirus hem behoorlijk te pakken heeft, geeft Harald Treur volmondig toe: "Ik ben regelmatig te vinden in Kranenbergh. Het contact met de gasten is heel plezierig. Of dit smaakt naar meer? Jazeker, inmiddels heb ik aan de bosrand het typisch Bergense familiehotel Zee Bergen gekocht en het moet gek lopen wil ik daar niet weer met Kakes-Deurwaarder aan de gang gaan wanneer ik hier ooit ga verbouwen."

VILLA KRANENBERGH

HARALD TREUR

"Door in goed overleg een muurtje iets meer naar links of naar rechts te plaatsen, ontstond er meer gebruiksefficiëntie voor onze toekomstige gasten."

# MVO EN DUURZAAMHEID IS DE VERANTWOORDELIJKHEID VAN IEDEREEN

**Maatschappelijk betrokken ondernemen**
HSB onderstreept maatschappelijk betrokken ondernemen, want gezamenlijke inspanningen gericht op de verhoging van de woon- en samenlevingskwaliteit maken ondernemingen waardevoller. Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen doen wij onder meer in de vorm van financiële sponsoring, door inzet van ons netwerk, door het leveren van capaciteit of door te bouwen zonder winstoogmerk. Een mooi voorbeeld van maatschappelijk betrokken ondernemen is de eigen metselschool waarbij mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt intern worden opgeleid tot metselaar.

**Duurzaamheid**
Duurzaamheid is ook een vorm van maatschappelijke betrokkenheid. Wij zijn van mening dat duurzaamheid een synoniem is voor de toekomst. En toekomst zien wij niet als morgen of volgend jaar, maar decennia verder. Dit houdt in dat wij altijd ontwikkelen en bouwen met een toekomstvisie, met een visie op duurzaamheid dus, want duurzaamheid is de toekomst van een kind, maar ook onze eigen toekomst. We letten op consequenties voor milieu en gezondheid.

Het gebruik van duurzame bouwmaterialen, energiezuinig design en de inzet van natuurlijke bronnen vormt een integraal onderdeel van onze bedrijfsvoering. Zo is het bedrijfswagenreglement aangepast op duurzaamheid waarbij onder andere de keuze van de werknemer voor een energiezuinige auto wordt beloond. Daarnaast zijn binnen ons bedrijf veel groene parkeerplaatsen ingericht voorzien van oplaadpunten ten behoeve van elektrische auto's. Op de bouwplaatsen worden zonnepanelen op containers en bouwunits aangebracht en zijn de lichtmasten inmiddels uitgerust met nieuwe energiezuinige ledverlichting. Met de toepassing van infraroodverwarming en hoge isolatie is ons bouwketenpark verder verduurzaamd. Ook het gasloos bouwen heeft zijn intrede gedaan en zal worden toegepast op diverse onderhanden projecten.

**FSC, PEFC en Accoya**
HSB Bouw en Timmerfabriek Volendam zijn FSC gecertificeerd. Het overgrote deel van onze projecten wordt gerealiseerd met FSC. Daarnaast wordt ook veel gebruik gemaakt van duurzaam hout in de vorm van PEFC. Verder is HSB erkend Accoya® leverancier. Accoya is het meest toonaangevende hightech hout ter wereld. Het wordt gemaakt van hout uit duurzaam beheerde bossen, maar doet qua duurzaamheid, dimensiestabiliteit en schoonheid niets onder voor het allerbeste tropische hardhout.

> "Het gebruik van duurzame bouwmaterialen, energiezuinig design en de inzet van natuurlijke bronnen vormt een integraal onderdeel van onze bedrijfsvoering."

**Ketenintegratie, LEAN en BIM**
Wij zijn ervan overtuigd dat vooruitgang en innovatie geen luxe zijn, maar noodzaak. Op basis van LEAN richten wij onze werkprocessen zodanig in dat alle bouwhandelingen daadwerkelijk waarde toevoegen. We beogen niet alleen onze klant het beste te geven wat de markt te bieden heeft, maar we delen onze kennis ook met onze partners om te streven naar verbetering in het totale bouwproces.

BIM is inmiddels volledig ingeburgerd binnen onze organisatie. De investering in een BIM-coördinator heeft duidelijk zijn vruchten afgeworpen. Zijn toegevoegde waarde op het gebied van coördinatie, informatievoorziening en begeleiding van het bouwproces is duidelijk zichtbaar. Hierdoor hebben wij meer controle op het ontwerp- en uitvoeringsproces, niet alleen bij onszelf maar ook bij onze vaste partners. Verder zijn we er trots op dat wij in 2019 een belangrijke ketenpartner van Stichting Ymere zijn geworden.

**Innovatie**
Wij zien dat HSB op het gebied van innovatie grote stappen maakt. Dit uit zich sowieso in de vervanging van onze ERP-oplossing maar ook in de toevoeging van nieuwe toepassingen. Zo heeft de uitvoerder op de bouw de beschikking over een iPad en heeft HSB bijv. een eigen (kwaliteits)app laten ontwikkelen. Deze ontlast de uitvoerder op het gebied van rondes en inspecties en biedt de mogelijkheid om onderaannemers aan te sturen op het gebeid van kwaliteit. Het verder ontwikkelen van deze HSB App door het toevoegen van extra functionaliteiten (zoals de registratie van toolbox-meetings en het digitaal boeken van uren) is een continu proces waarbij telkenmale de focus ligt op het optimaliseren van de administratieve processen.

Ook hebben wij belangrijke stappen gezet met betrekking tot prefab in het bouwproces.

# Boparai Associates en HSB geven vorm en inhoud aan zakelijke verbondenheid

In Weidevenne te Purmerend heeft HSB zo'n tweeduizend woningen en appartementen gebouwd. Veel daarvan zijn ontworpen door Boparai Associates uit Oostzaan. Het was tijdens de ontwikkeling van deze VINEX-locatie dat Neelu Boparai, inmiddels directeur van het architectenbureau, in contact kwam met HSB: "Dat was in 1997 en ik was nog maar net in dienst bij mijn vader. Het toenmalige bureau was vooral binnenstedelijk actief en ook hadden wij bekendheid als ontwerpers van hotels. Weidevenne was onze eerste VINEX-opgave en daarin hebben HSB en Boparai voor het eerst met elkaar te maken gekregen. Vanaf dat moment is er gebouwd aan een lange, vaste en hechte relatie waarbij wij inmiddels elkaars bondgenoten zijn geworden. Wij staan beiden voor lange samenwerkingsverbanden."

NEELU BOPARAI

**Romanov**

Door de jaren heen raakte Neelu Boparai onder de indruk van de capaciteiten van HSB: "Zij zien altijd kansen, er bestaan geen onmogelijkheden. Het is een ingenieus bedrijf dat op de meest onverwachte momenten laat zien wat zij zoal in huis hebben. In de oplossingen van details herken je hun zorgvuldigheid van werken. Sinds onze eerste gezamenlijke ontwikkeling in Weidevenne is voor mij de hechte band met HSB echt ontstaan. Vanaf dat moment gingen wij steeds vaker samen schetsend aan initiatiefplannen werken die in veel gevallen leidden tot concrete opgaven. In goede tijden, maar ook tijdens de crisis hebben wij elkaar vastgehouden en daardoor versterkt. Samenwerken in dialoog is de crux van ons partnerschap. We zijn strategische partners van elkaar geworden. Welke opdracht van HSB voor mij een van de hoogtepunten is? Dat is Romanov omdat het voor ons als Zaans bureau het eerste project in het Zaanse was. Mijn eerste gedachte was: alles in het groen, hoe ga ik dat doen? In de spirit die HSB ademt, hebben wij ervoor gekozen om de Zaanse architectuurstijl te omarmen en er iets moois van te maken. Inmiddels weet ik dat het een mooi bouwwerk is dat zich goed voegt in de omgeving."

**Limmer Linten**

Blok C in Osdorp – zie het interview met Danny Wijnbelt van Eigen Haard elders in dit jaarverslag – steekt er voor Neelu Boparai om andere redenen bovenuit: "In de eerste plaats omdat ik het zo knap vind dat HSB op basis van vertrouwen in een eerder werk van de woningcorporaties Eigen Haard en Stadgenoot

daar weer een vervolgopdracht kreeg. In dit project hebben wij samen op een slimme manier met metselwerk gespeeld zonder dat het kostenverhogend werkte. En dan zie je ook wat de metselaars van HSB in huis hebben. Een mooie rijke steen met een diepe voeg en het spelen met metselverbanden, daar draaien zij hun hand niet voor om. Zo krijg je altijd werk dat smoelt. Een meer landelijk project waar ik ook trots op ben, is Limmer Linten. Daar is de aansluiting bij het bescheiden eigene van Limmen de kracht. In Limmen viel ons de kleinschaligheid op maar ook het feit dat iedereen buiten in hun tuin bezig was. Wij wilden dit in onze plannen terug laten komen. Hierbij hebben we ervoor gekozen om te verwijzen naar de lokale archetypen van bollenschuren, kassen en huisjes met lage aankappingen met als thema Binnenste Buiten."

**Vivre**

De Hornweg bestaat al sinds lange tijd als verbindingsweg tussen Amstelveen en Aalsmeer. Inmiddels heeft deze typerende lint zijn rol in het voormalig agrarische gebied verloren en dient het als toegangsweg naar de woonwijk Nieuw Westeinde. Op het laatste onbebouwde deel van de strook met bomenrijen aan de Hornweg zijn negen vrijstaande woningen voor het hogere segment ontworpen. Opgeleverd in 2018 mag het eindresultaat van dit project in Aalsmeer, met de toepasselijke naam Vivre, er zijn volgens Neelu Boparai: "Referentie van deze woningen was het tuindershuisje. De laag aangekapte dwarskap was de hoofdvorm waarbij wij onder meer speelden met rode, zwarte en witte stenen in combinatie met riet of dakpannen. Verder pakten met name de vides in het ontwerp goed uit. De ruimtelijkheid van binnenuit bij deze woningen, een eigen ontwikkeling van HSB, is daardoor geweldig geworden. Omdat het licht iedere keer op een andere manier binnenvalt, verandert de sfeer in de woning per dagdeel. Vivre staat voor negen individuele woonhuizen die elkaar in coherentie versterken én elkaar als familie levensvreugde bieden."

"Samenwerken in dialoog is de crux van ons partnerschap."

LINKERPAGINA: LIMMER LINTEN, LIMMEN
BOVEN: ROMANOV, ZAANDAM
ONDER: VIVRE, AALSMEER

“Mijn mooiste klus in 2018 vond ik het werken op de ingehuurde 45 meter kraan in project Holland Park.”

# Het werk van kraandrijvers, geen dag zonder hoogtepunten

Ze torenen boven veel projecten uit: hijskranen. HSB heeft de beschikking over drie torenkranen op rupsonderstel en een torenkraan op wielen. Kranen met een hijshoogte die varieert van 0 tot 36 meter en met 30 meter lange gieken die volledig in de rondte kunnen draaien. Dikke hijskabels op katrollen worden met behulp van elektromotoren keer op keer op- en afgerold om ladingen tot maximaal 6000 kg door de lucht te verplaatsen. Kraanmachinisten Sebastiaan Veerman, Daniël Wit en Wim Aafjes weten als geen ander hoe je allerlei bouwmaterialen met behulp van diverse hijsgereedschappen op de gewenste werkplek kunt krijgen.

**Focussen**
Sebastiaan begon zeventien jaar geleden als timmerman bij HSB, maar koos na twee jaar voor de opleiding tot machinist: "Mijn vader is ook kraanmachinist geweest bij HSB en die had het altijd naar zijn zin. Hij voetbalde tot zijn vijfenvijftigste, dus op een kraan blijf je kennelijk fit, dacht ik. Nee hoor, ik hou ervan om mezelf te focussen op mijn werk. Ik wil het zo precies mogelijk doen en vooral geen foutjes maken want dan heb je voor je het weet een heleboel schade. Iedere dag is anders. De ene keer ben je beton aan het storten en de andere keer ben je elementen aan het plaatsen."

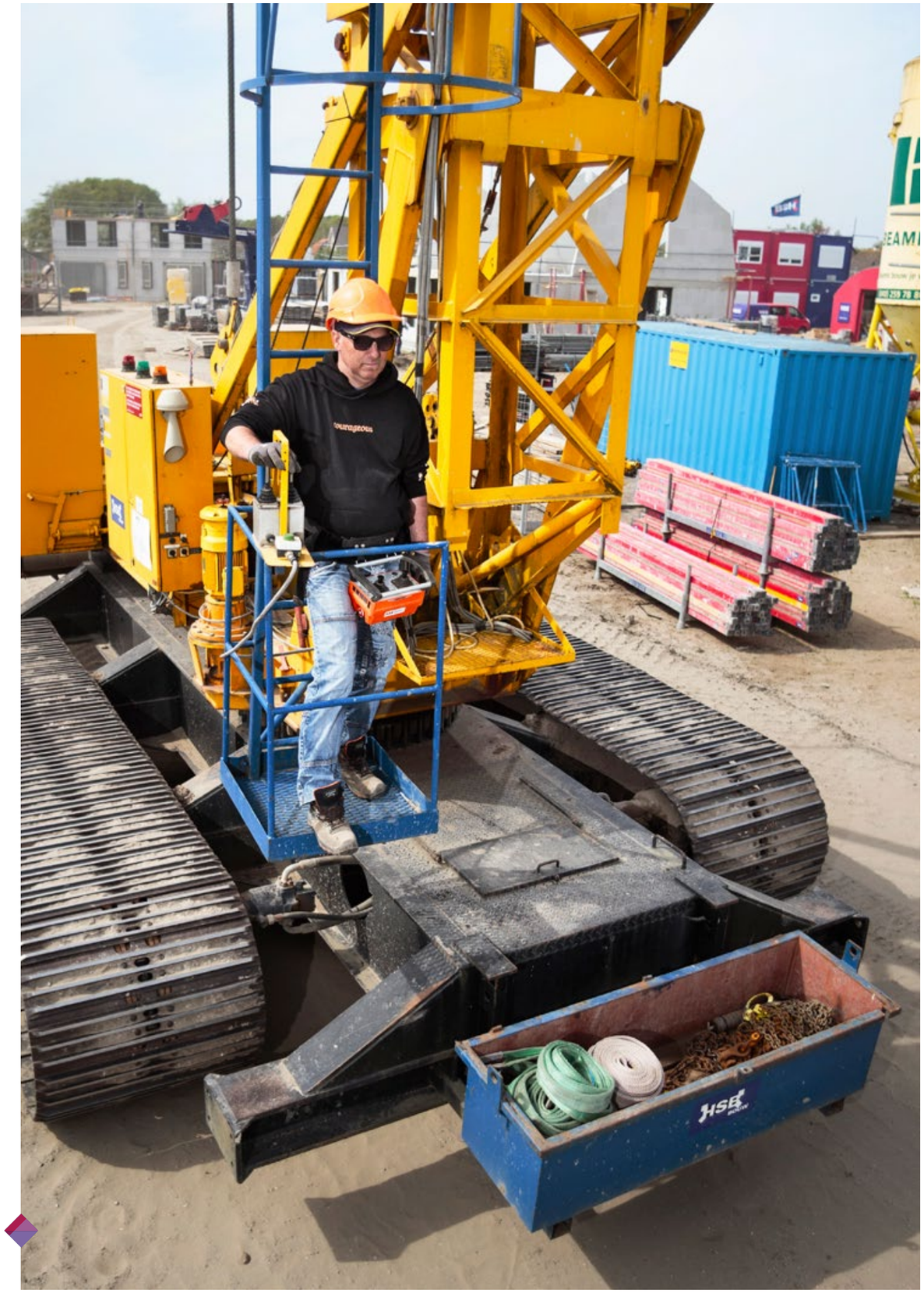
**Joysticks**
Op dit moment pendelt Sebastiaan heen en weer tussen de projecten Westerwal in Beverwijk en Lincolnpark in Hoofddorp. De torenkranen waarmee hij werkt, stuurt hij radiografisch aan via een draagbaar bedieningspaneel: "De twee joysticks zijn het belangrijkste. Op aanwijzing van een collega zorg ik dat een lading kalkzandsteen op zijn plek komt. Mijn mooiste klus in 2018 vond ik het werken op de ingehuurde 45 meter kraan in project Holland Park. Dan zit je lekker hoog en droog in je cabine en klim je alleen af en toe naar beneden om samen met je collega's een boterham te eten en koffie te drinken."

**Veiligheid**
Wim is kraanmachinist sinds 1990 en vierde onlangs zijn 12,5 jarig jubileum bij HSB. Hij houdt van de variatie in zijn werk. De ene keer zit hij lekker met de radio aan hoog in de cabine en de andere keer slaat hij staand op de grond allerlei last aan: "Afhankelijk van het bouwmateriaal dat gehesen wordt, gebruiken we een palethaak, strop of klem. Veiligheid staat bij ons hoog in het vaandel. Hijsen doen we tot windkracht 7 en als de giek bijvoorbeeld te zwaar zou worden belast, stopt de kraan er direct mee." Bijzonder vond Wim project Vivre in Aalsmeer: "Omdat ik daar met de rupskraan heel veel staaldelen en gestapelde kozijnen precies op de plek moest krijgen."

**Uitzicht**
Daniël is achttien jaar allround kraanmachinist, waarvan ruim een jaar bij HSB. Het werken hoog boven de grond verveelt hem geen moment: "Het draaien is afwisselend en in veel gevallen heb je ook een prachtig uitzicht. Hoe moeilijk de hijsklus ook is, het lukt altijd wel. Wat soms een beetje extra werkdruk geeft, is presteren onder tijdsdruk. Dan moet je je niet gek laten maken en gewoon heel nauwkeurig blijven werken. Vooral goed contact houden met je collega op de grond die aanwijzingen geeft." Binnen project Groene Linten in Haarlem verzorgde Daniël met de rupskraan al het hijswerk: "Dat was mijn leukste project, werkelijk alles liep daar op rolletjes."

"Je moet je niet gek laten maken en gewoon heel nauwkeurig blijven werken."

VORIGE PAGINA: SEBASTIAAN VEERMAN
RECHTS: WIM AAFJES
VOLGENDE PAGINA: DANIEL WIT



Het draaien is afwisselend en in veel gevallen heb je ook een prachtig uitzicht.

# PROJECTEN 2019

BOVEN: BLOK 22B, ZEEBURGEREILAND, AMSTERDAM
RECHTSONDER: DE GROENE LINTEN FASE 6, HAARLEM
LINKSONDER: WESTRIJCK, AMSTELVEEN

BOVEN: DE TUINEN, URSEM
ONDER: LA SABBIA, UTRECHT

# Colofon

**Samenstelling**
HSB
**Tekst**
Onno Walgien - Smook & Walgien
Public Relations
**Grafisch ontwerp en realisatie**
Ratio Design
**Fotografie**
Eran Oppenheimer Photography
Fedde de Weert - Fotostudio Fedde de Weert
Tom Veerman - TVM Grafische Dienstverlening

**HSB Bouw**
Slobbeland 10
1131 AB Volendam

**T** 0299 - 39 89 00
**F** 0299 - 39 89 50
**F** e-mail: info@hsb-volendam.nl

**hsb-volendam.nl**



“Met een maatschappelijk verantwoorde focus op opdrachtgevers en bewoners stelt HSB hoge eisen aan kwaliteit, veiligheid en milieu.”