



# Jaarverslag 2016



Betrokken bouwers





*Met trots leggen wij  
het door ons opgestelde  
Jaarverslag 2016 voor aan  
de Algemene Vergadering  
van Aandeelhouders.*

# Algemeen

*HSB Holding is de moedermaatschappij (100% belang) van de werkmaatschappijen HSB Bouw B.V., HSB Ontwikkeling B.V. en HSB Vastgoed service B.V. De besloten vennootschap J.M. Deurwaarder G.A. valt voor 100% onder de werkmaatschappij HSB Bouw B.V.*

Het bedrijf is in 1932 opgericht door Volendammer Hein Schilder - Hein van Madoet - en bijna 85 jaar later uitgegroeid tot een allround ontwikkelende aannemer met 338 personeelsleden in vaste dienst, 212 bouw- en 126 uta-medewerkers, en gemiddeld 25 stagiairs/leerlingen. HSB Bouw B.V. is een betrokken en betrouwbare bouwer met een heldere missie en visie die vakmanschap en professionaliteit hoog in het vaandel heeft staan.

Coverfoto:  
AFAS trainingscomplex AZ

## Bestuur

De directie van HSB Holding B.V. wordt gevormd door drie (mannelijke) directeur-grotaandeelhouders. De Raad van Commissarissen (RvC) is in het verleden geselecteerd op vakbekwaamheid, zowel organisatorisch als financieel, en de kennis met betrekking tot de bouwwereld. Op dit moment is er binnen de RvC geen vacature, maar mocht die er komen dan zal er gestreefd worden naar een evenwichtige verdeling van de zetels binnen de RvC.

## HSB Bouw B.V.

HSB Bouw 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 (HSB Ontwikkeling) en kleinbouw voor particulieren en bedrijven.

Betrokkenheid staat bij HSB Bouw voorop. Sociaal, nuchter, eenvoudig, vindingrijkheid en ervaren vakmanschap staan centraal in ons handelen. De HSB organisatie kenmerkt zich door veel eigen personeel en eigen disciplines zoals timmerlieden, schilders, lijmers en kraandrijvers. Wij streven naar constante optimalisatie van rendement en gaan uitdagingen hierbij niet uit de weg, waardoor een gezonde continuïteit van HSB gewaarborgd is en blijft.

*“Sociaal, nuchter,  
eenvoud, vindingrijkheid  
en ervaren  
vakmanschap.”*





## De OR: onmisbaar klankbord voor een gezonde organisatie

*Wim de Boer & Renate Theune*

De OR van HSB bestaat uit zes leden die om de zes weken bijeenkomen. Wim de Boer, projectleider kwaliteit, arbeid en milieu, is voorzitter en Renate Theune, officemanager, is secretaris.



*“Voor de werving van medewerkers zijn we vorig jaar gestart met bedrijfsrondleidingen en projectbezoeken voor middelbareschoolleerlingen.”*

Voorzitter Wim steekt meteen van wal: “Met Willem Beets, metselaar, Ron Lansing, administratie, Mark Siemons, medewerker nazorg en Jan Tol Schoen, uitvoerder, vormt de OR een goede afspiegeling van de organisatie. Bij HSB is het wel zo dat de meeste mensen niet van het kletsen zijn, maar meer van doorwerken. In het overleg met de directie, dat een prettig informeel karakter heeft, draait het vaak om het uitwisselen van informatie. Wij zijn een belangrijk klankbord waar het gaat om wijziging in de bedrijfsreglementen, de bedrijfsvoering en zeker ook allerlei zaken die een financieel aspect hebben. En als er bijvoorbeeld specifieke personeelszaken aan de orde zijn, dan schuift Ron Proudou, hoofd P&O, gewoon aan in het OR-overleg.”

Renate krijgt op kantoor met regelmaat feedback over zaken die de organisatie aangaan: “Het is als secretaris van de OR van belang dat je een goed gevoel hebt voor verhoudingen en vooral ook dat je contact houdt met de achterban. Die zichtbaarheid voor de collega’s verloopt ook via Insite (intranet). Wat er dit jaar zoal op onze agenda heeft gestaan? Op het gebied van veiligheid hebben wij ons onder meer hard gemaakt voor 'cursussen steigerproblematiek' voor de materieeldienst en uitvoerders. Voor de werving van medewerkers zijn we vorig jaar gestart met bedrijfsrondleidingen en projectbezoeken voor middelbareschoolleerlingen. Op deze manier hopen we interesse voor de bouwsector en voor HSB te wekken bij de schoolgaande jeugd.” Wim sluit af met de aanpassing van het autoreglement van HSB: “Omdat HSB geen auto’s leas, maar alle transportmiddelen in eigen bezit heeft, moet je goede afspraken maken over de gebruiksvoorwaarden.”





## Handelsnamen van HSB Bouw B.V., allen op het Slobbeland 10 te Volendam gevestigd:

### **Bouwbedrijf Kakes-Deurwaarder**

Onder de handelsnaam Bouwbedrijf Kakes-Deurwaarder worden de kleinbouwactiviteiten uitgevoerd. Over het jaar 2016 heeft Bouwbedrijf Kakes-Deurwaarder een prima resultaat geboekt bij een omzet van € 5,8 miljoen.

[www.kakes-deurwaarder.nl](http://www.kakes-deurwaarder.nl)

### **Timmerfabriek Volendam**

Levert kozijnen, deuren en ramen op maat. Zowel seriematige productie als enkele stuks behoort tot de mogelijkheden. De fabriek is uitgerust met een modern machinepark en beschikt over een Window-master. Zowel kozijnen met een klassieke uitstraling als vensters die modern moeten zijn, bijvoorbeeld geschikt voor triple-beglazing in het kader van hogere duurzaamheidsnormeringen, kunnen snel geleverd worden.

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

### **Schildersbedrijf Hein Schilder**

Schilderwerken en wandafwerkingen voor (bouw)bedrijven en particulieren.

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

## HSB Vastgoedsservice B.V.

HSB Vastgoedsservice richt zich hoofdzakelijk op de nazorgwerkzaamheden voor HSB Bouw. Indien gewenst levert HSB Vastgoedsservice ook aan Kakes-Deurwaarder haar expertise. Daarnaast is zij een belangrijke schakel naar woningbouwverenigingen.

De kwaliteit van de uitvoering en de nazorg is van belang om vervolgprojecten te krijgen. Het aanbieden van langjarige onderhoudscontracten en service kan mogelijk een positieve bijdrage leveren in de relatie en gunfactor van deze partijen.

HSB Vastgoedsservice streeft naar duidelijke en heldere communicatie naar kopers en opdrachtgevers. De organisatiestructuur is daarop aangepast. HSB Bouw is zich er van bewust dat HSB Vastgoedsservice de laatste indruk achterlaat bij haar klanten en daarmee zeer bepalend is bij de verwerving van vervolgopdrachten.

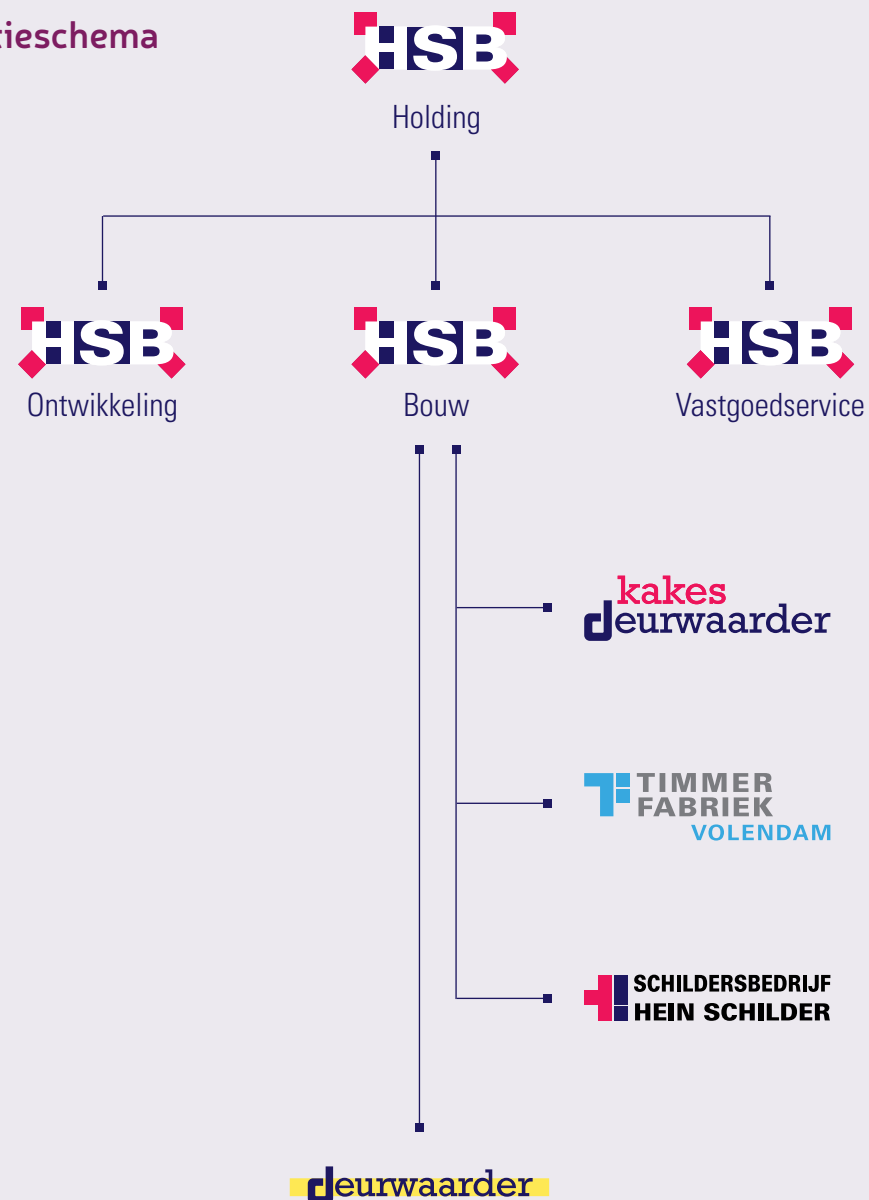
## HSB Ontwikkeling B.V.

De eigen ontwikkelingsactiviteiten van HSB zijn ondergebracht in HSB Ontwikkeling B.V. HSB Ontwikkeling is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een volwassen woningbouwontwikkelaar. Ze is een belangrijke opdrachtgever geworden van HSB Bouw B.V. Daarnaast zorgt HSB Ontwikkeling voor een belangrijke bijdrage aan de AK-dekking en het rendement van HSB. De afgelopen jaren is ook de omvang van projecten gegroeid. Daarnaast heeft HSB Ontwikkeling de afgelopen jaren diverse projecten geheel of gedeeltelijk verkocht aan institutionele beleggers. Een aantal voorbeelden van eigen ontwikkelingsprojecten die in 2016 zijn opgeleverd: 106 appartementen Y-City Zeeburgereiland te Amsterdam en Met Stip Wonen Noord in Wormer. Daarnaast is in 2016 onder meer gestart met de bouw van Twister en Tango - 124 appartementen - aan de Aziëweg in Haarlem en 48 woningen Poort 5 in Vijfhuizen.

## J.M. Deurwaarder G.A. B.V.

Als zelfstandige dochteronderneming van HSB Bouw B.V. houdt deze vennootschap zich bezig met onderaanneming van metsel- en timmerwerk voor bouwbedrijven. De vennootschap heeft momenteel 56 vakmensen in vaste dienst en 7 leerlingen. J.M. Deurwaarder G.A. is een erkend leerbedrijf. VCA-, ISO 9001-, ISO 14001- en KOMO-gecertificeerd. Meer informatie kunt u vinden op [www.jmdeurwaarder.nl](http://www.jmdeurwaarder.nl)

## Organisatieschema



# Scheepvaartkwartier: resultaat van koersvastheid én flexibiliteit

*Peter Kramer*

De ontwikkeling en bouw van het Scheepvaartkwartier te Amsterdam heeft een lange historie.

De laatste twee woonblokken, van de zeven in totaal, gelegen in Osdorp tussen de Nieuwe Osdorpergracht en de Hoekenesgracht zijn in 2016 opgeleverd.

De ontwerpen van A6 en A7 van respectievelijk Moriko Kira architect en Geurst & Schulze Architecten mogen er zijn. Peter Kramer, directeur Vastgoed en Ontwikkeling van woningcorporatie Stadgenoot, is blij met het eindresultaat: “Twee schitterende blokken met 71 vrije sector huurwoningen en een parkeergarage. De huurappartementen variëren in oppervlakte van 71 tot 145 m<sup>2</sup>. Na de oplevering bestaat het cluster uit zeven woonblokken met 233 woningen die zijn gelegen in het gemengd hoogstedelijke gebied van Amsterdam Nieuw-West dat bestaat uit een gevarieerd aanbod van woningen, winkels, horeca, bedrijfsruimten, kantoren en culturele voorzieningen.”

Door de crisis raakte de beoogde integrale aanpak van realisatie van het Scheepvaartkwartier rond 2006 bijna geheel in het slop. Stadgenoot heeft toen de positie overgenomen van woningcorporatie Far West. De parkeergarage en de blokken A1 tot en met A4 waren al gerealiseerd. Na overleg tussen Peter Kramer en Peter Maalman bleek HSB bereid A5 op de reeds gerealiseerde parkeergarage binnen budget en mede risicodragend te bouwen. Peter Kramer: “En dat beviel zo goed dat uiteindelijk het hele Scheepvaartkwartier, A6 en A7 in samenwerking met het Pensioenfonds Spoorwegen als belegger, volledig is afgebouwd door HSB. Het werkt gewoon beter met een organisatie die volledig opereert met eigen mensen. De lijnen met de directie zijn kort, dat levert geen ruis op, en ook de vaklieden voelen zich verantwoordelijk. Dit leidde ertoe dat we de herontwikkeling van het voormalige GAK-kantoorgebouw in Amsterdam-West naar starters- en studentenwoningen eveneens hebben gerealiseerd in samenwerking met HSB.”



*“Het werkt gewoon beter met een organisatie die volledig opereert met eigen mensen.”*



# Directie en commissarissen: terugblik 2016 geeft vertrouwen voor de toekomst

*Willem Vermeend, Henk van Zandvoort, André Vos, Peter Maalman,  
Nico Klouwer & Camiel Honselaar*

In de HSB skybox van het AFAS Stadion zitten directie en raad van commissarissen van HSB bijeen. De vergadering is voorbij, de schaal met broodjes is bijna leeg en de laatste slokken koffie worden genuttigd. Voordat directiesecretaresse en notulist Sita Weel aan het eind van de dinsdagmiddag de muziek van Hollandse bodem iets luider zet, geven alle aanwezigen hun terugblik op het HSB-jaar 2016.





*“De vele nieuwe projecten hebben de belofte waargemaakt en ook voor 2017 en 2018 is de orderportefeuille goed gevuld.”*

Uit de monden van commissarissen Vermeend en Van Zandvoort klinkt alom tevredenheid. Willem Vermeend: “De cijfers zijn beter dan verwacht en het lijkt wel of iedereen bij HSB wil werken; de saamhorigheid is groot. Daarnaast wordt energie-neutraal bouwen steeds belangrijker!” Ook Henk van Zandvoort beaamt dat het een goed jaar is geweest: “De vele nieuwe projecten hebben de belofte waargemaakt en ook voor 2017 en 2018 is de orderportefeuille goed gevuld. Enig zorgpunt? Wij moeten oog blijven houden voor de druk op de plancapaciteit en de rentestijging op de middellange termijn.”

Dinsdag 15 november 2016 staat André Vos nog helder voor de geest want op die datum behaalde HSB als een van de vijf genomineerde bedrijven de derde plaats van de Cobouw Award: “Het is de bevestiging dat HSB het kennelijk goed doet. Voor ons was 2016 echt het jaar dat we de crisis uitkwamen. Met het hele team van mensen dat bij ons werkt is dat gelukt, we hebben het samen gedaan! Dat geeft een gevoel van euforie en geruststelling. Het doel was onze mensen nog meer te boeien en te binden. Loopbaanbegeleiding en het

bieden van toekomstperspectief stonden zoals altijd ook in 2016 hoog op de agenda. Onze uitdaging is ook nu weer om te kunnen blijven bouwen wat de markt vraagt.”

“Onze uitdaging is ook nu weer om te kunnen blijven bouwen wat de markt vraagt.” Peter Maalman kijkt met zichtbare trots terug op project Y-City op het Zeeburgereiland in Amsterdam: “Prachtig project; goed verkocht en goed en snel gebouwd. De toename van eigen ontwikkeling heeft bijgedragen aan onze omzetgroei van ruim 10 procent. De verkoop van woningen gaat boven verwachting door de lage hypotheekrente. Verder spreekt duurzaamheid huizenkopers aan vanwege de 0,5 procent rentekorting bij groen hypotheekleningen die zij krijgen als de woning een extra lage EPC waarde heeft. Daarom gaan wij op duurzaamheid in de aankomende jaren nog meer onze pijlen richten.”

Ook in 2016 hield Nico Klouwer de vinger aan de financiële pols. Kritisch als altijd is hij op het geld: “Wij blijven investeren, maar vuistregel is dat wij alleen geld uitgeven dat wij eerst verdiend hebben. En ook al gaat het beter in de sector, wij blijven altijd

scherp op de financiële positie van leveranciers en onderaannemers. Met een gezonde spreiding van eigen ontwikkeling en bouwen voor derden heb ik alle vertrouwen in de positie van HSB.”

Camiel Honselaar ziet de 124 koop- en huurappartementen van respectievelijk Twister en Tango in Haarlem als het meest bijzondere project dat in 2016 is gestart: “De ronde vorm van deze woontorens is uniek en zeker niet de meest geëigende vorm voor een gebouw. Daar zijn wij nog tot 2018 mee zoet. Sprekend over sociale woningbouw staat het in 2016 opgeleverde project ‘Met stip Wonen Noord’ in Wormer als project bij mij op nummer één. Gewoon omdat het goede kwaliteit woningen voor een prima prijs geworden zijn. Ook heb ik bij dit project de samenwerking met de opdrachtgever als buitengewoon prettig en doelgericht ervaren. Als derde project noem ik graag nog Blok 8; ‘de Zeebonk’ op Zeeburgereiland. Waar vind je 35 vrije sector huurappartementen met zulk mooi metselwerk van gemêleerde stenen?”

# Missie & Visie



## Missie

HSB ontwikkelt en realiseert in met name Noord-west- en Midden-Nederland duurzame projecten voor ontwikkelaars en woningbouwverenigingen. Omdat u altijd van ons op aan moet kunnen, staat betrokkenheid bij ons voorop. Ervaren vakmanschap en een no-nonsense aanpak staan eveneens centraal in ons handelen. Om een gezonde continuïteit te waarborgen, streeft HSB naar constante optimalisatie van rendement.

## Visie

HSB wil een solide middelgrote bouwonderneming zijn die zelfstandig bouwprojecten ontwikkelt en realiseert. Wij worden graag ingeschakeld voor onderaanneming, renovatie en kleinbouw, maar kunnen ook optreden als mede-investeerder. Ons streven is hierin de beste te zijn door nauw samen te werken met klanten, medewerkers, leveranciers, onderaannemers en eindgebruikers. Wij doen dit met een gedreven ondernemerszin die het welzijn en welbevinden van alle betrokkenen waarborgt. Klantgerichtheid, kwaliteitsbesef en respect voor de ander staan bij HSB hoog in het vaandel.



# Kernwaarden

HSB staat voor oprechte betrokkenheid, hoge kwaliteit en flexibele inzetbaarheid.

## Betrokkenheid

Bouwen is meer dan stenen stapelen. HSB is betrokken bij het project, bij de opdrachtgever, bij de omgeving, bij de woonconsument, bij de eigen werknemers en bij de samenleving. Echte betrokkenheid vergt meer van een onderneming. Meer inzet, meer drive en meer ondernemerschap. De winst: optimale resultaten voor iedereen.

## Kwaliteit

Kwaliteit waarmaken betekent kwaliteit waarborgen. De onderneming beschikt over de keurmerken VCA, ISO 9001, ISO 14001, Bureau Veritas, SKH, FSC, KOMO en is aangesloten bij Bouwend Nederland, Woningborg, SBIB en Open Companies (groene vlag Graydon). HSB staat voor kwaliteit en kan bogen op 84 jaar ervaring met het ontwikkelen en realiseren van complexe bouwprojecten. Uit de enthousiaste reacties van opdrachtgevers en kopers blijkt dat we hierin heel goed slagen.

## Flexibiliteit

Voor een goede uitvoering en afwikkeling van de projecten is brede en flexibele inzetbaarheid vereist. Bij HSB Bouw zijn meerdere disciplines onder één dak te vinden. Zo bestaat het personeelsbestand uit ruwbouwploegen, lijmers, kraanmachinisten, timmerlieden, service-medewerkers, metselaars en schilders. Gedurende het afgelopen jaar heeft met name uitbreiding plaatsgevonden bij het productiepersoneel. Waar nodig vult een zorgvuldig geselecteerd netwerk van onderaannemers onze bouwteams aan.





# In de houtfabricage is Timmerfabriek Volendam van alle markten thuis

*Simon Guijt*

Simon Guijt is sinds 2015 bedrijfsleider van Timmerfabriek Volendam. Hij begon bij HSB in het jaar 2000 nadat hij er als MTS'er zijn stage had gelopen. Na een eerste baan als assistent-uitvoerder werd hij al snel uitvoerder. Gedreven door groeimogelijkheden werd Simon vervolgens assistent-hoofd materieedienst en kwam hij daarna op de afdeling aftersales terecht: "Daar stuurde ik gedurende vier jaar onder meer de afhandeling van klachten aan. Hoewel je gebreken liever voorkomt, was dat een zeer leerzame periode. Toen de uitdaging van bedrijfsleider van de timmerfabriek zich voordeed, twijfelde ik geen moment. Gesteund door de directie van HSB kreeg ik alle kansen om de lijnen uit te zetten. Op basis van een nieuwe visie en missie laten het team van vijftien medewerkers en ik ons graag afrekenen op continuïteit en winst. In de houtfabricage zijn wij van alle markten thuis."

Het streven van Simon Guijt en zijn medewerkers is door acquisitie een gelijke verhouding in opdrachten voor HSB en derden te realiseren: "Daar heb ik alle vertrouwen in." Ondertussen wordt in Timmerfabriek Volendam dag in dag uit voor ieder project hout verzameld, afgekort en bewerkt. Kozijnen worden gemaakt inclusief randhout, vervolgens wordt het spuitwerk gedaan en kan het hang- en sluitwerk worden gemonteerd: "Soms is het traditioneel werk, maar meestal is het de moderne Windowmaster die overuren draait. Als er een Amsterdamse uitstraling van kozijnen gevraagd wordt, dan hebben wij alle beitelblokken in huis om een stopverflook, een duivenjager of ojief te maken. Ook het maken van een "dropje" is geen probleem. En als de vensters modern moeten zijn, bijvoorbeeld geschikt voor de steeds vaker toegepaste triple-beglazing in het kader van hogere geluids- en isolatienormeringen, dan fabriceren wij die graag."

*"Ik kreeg alle kansen om de lijnen uit te zetten."*



# Verkoop koopwoningen



*In 2016 hebben we evenals in 2015 veel koopwoningen verkocht. 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. Daarnaast hebben we ervoor gekozen om in 2016 wederom een aantal projecten in zijn geheel te verkopen aan institutionele beleggers. Daarmee is afzet verzekerd en een snelle start gewaarborgd. 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 mogelijk om snel te starten met de bouw. We zien in 2017 een verdere continuatie van deze ontwikkeling.*

## **Gemiddelde opleverpunten per woning**

Kopers zijn heel tevreden over een woning van HSB Bouw en geven aan zeer te spreken te zijn over de kwaliteit van ons bouwbedrijf. Wij doen er alles aan om dit vast te houden. Dit blijkt ook uit het geringe aantal opleverpunten. In 2016 waren dat er gemiddeld minder dan 1 per woning. Een mooie prestatie, waar wij trots op zijn.

# Personeel en Organisatie

*HSB is een ambitieus en professioneel bouwbedrijf dat medewerkers ziet als het belangrijkste kapitaal. Wij vinden het daarom belangrijk een aantrekkelijke, uitdagende en inspirerende werkomgeving te bieden. Het binden en boeien van ons personeel is in deze tijd cruciaal en dient een speerpunt te zijn voor de komende periode.*

Doordat er een krapte ontstaat op de markt focussen wij ons op het investeren in jong personeel. Het investeren in zogeheten eigen kweek zal een hoge prioriteit krijgen. Daarnaast zullen wij leerlingbouwplaatsen blijven opzetten om te blijven investeren in de jeugd.

HSB heeft gemiddeld 25 leerlingen aan het werk die graag het vak willen leren van de ervaren vakmensen van HSB. HSB is door Fundeon erkend als leerwerkbedrijf en creëert als zodanig extra werkgelegenheid voor jongeren die een baan in de bouw ambiëren, in de vorm van leerwerkplekken. Bovendien kan HSB hierdoor instaan voor baangaranties.

Duurzaam inzetbaarheid zal het komend jaar meer de aandacht krijgen. Het verhogen van de AOW-leeftijd en de daarbij gepaarde latere uitstroom zorgt dat ouderen langer blijven werken. Deze dienen gezond en wel de eindstreep te halen. Jobrotation en aanpassing arbeidsduur zijn middelen die hiervoor ingezet kunnen worden.







## MVO: een nieuwe badkamer voor Zorgboerderij de 4 Jaargetijden in Middellie



Vrijdag 14 oktober 2016 was een bijzonder feestelijke dag voor Zorgboerderij de 4 Jaargetijden in Middellie. Op deze frisse herfstdag werd de volledig vernieuwde badkamer ten behoeve van de negen jonge en ernstig verstandelijk gehandicapte bewoners officieel geopend.

De realisatie van de nagelnieuwe natte ruimte is op initiatief van Cindy Tol en met de hulp van vele sponsors tot stand gekomen. Cindy is kopersbegeleider bij HSB en haar zoon Mike woont in de 4 Jaargetijden. Met veel liefde en respect worden Mike en de andere jongeren in een huiselijke omgeving opgevangen door zorgboerderijeigenaren Astrid Tulleners en Gjalt Boonstra en hun medewerkers. Astrid en Gjalt zijn hun kleinschalige instelling met veel toewijding in 2007 gestart. Hun enthousiasme is tot op de dag van vandaag groot, maar voortdurende bezuinigingen in de zorg maakten investeren in een nieuwe badkamer moeilijk. Daar bracht de sponsoractie van Cindy Tol verandering in.

*“Met veel voldoening gerealiseerd door mensen die graag hun sociale gezicht laten zien.”*

Hulp in de vorm van financiële middelen, levering van materialen en uitvoering van werkzaamheden werd gevonden en zo kon Jan Greuter, gepensioneerd hoofd werkvoorbereiding van HSB, in november 2015 starten met de aanleg van de badkamer: “Twee baden, douches, wastafels en toiletgroepen werden gevraagd. Eerst heb ik alles ingemeten en dat is vervolgens technisch uitgewerkt met AutoCAD-software om nauwkeurige 2D- en 3D-tekeningen te krijgen. Omdat iedereen werkte in de vrije uren, was het maken van een strakke planning niet altijd eenvoudig. Ik had de mensen niet aan een touwtje. Het sloopwerk van de oude koestal zat niet mee omdat de betonnen vloer hier en daar 26 centimeter dikker bleek dan verwacht. Verder hield het loodgieterswerk ook meer in dan gedacht, maar uiteindelijk is al het leiding-, sanitair- en tegelwerk met veel voldoening gerealiseerd door mensen die graag hun sociale gezicht laten zien.”

*Met dank aan:*

*Comfort Partners, ETB Cas Sombroek, Havik, Kes Betonboringen, Tol Milieu, Jan Kras, René Kroon, Bouwbedrijf René Veerman, Bert van Rees Timmerwerken, Sanitair & Keukenhuis, DBL Bouw, EKS Bouw, M & O, De Veertol, Molenaar & Zwarthoed Adviseurs, Jaap Tol, Willem de Boer, wethouder Gina Sombroek, Rijvo, Piba, Veerman & Kemper, Schildersbedrijf Zwarthoed, Kakes Deurwaarder, Peter Schilder Lijmwerken, VCV, Wilco's Lijmwerken, Lou Buijs, Euroseal, Dick Bond Deuren, Tegelbedrijf Zwarthoed-Kirry, Vloertegels Volendam, Kastenspecialist, KBK en vele financiële bijdragen van particulieren.*



# Maatschappelijk betrokken ondernemen

*HSB ondersteunt 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 winst oogmerk. Een mooi voorbeeld hiervan was in 2016 het gezamenlijk realiseren van een nieuwe badkamer voor Zorgboerderij de 4 Jaargetijden in Middelie.*

## Duurzaamheid

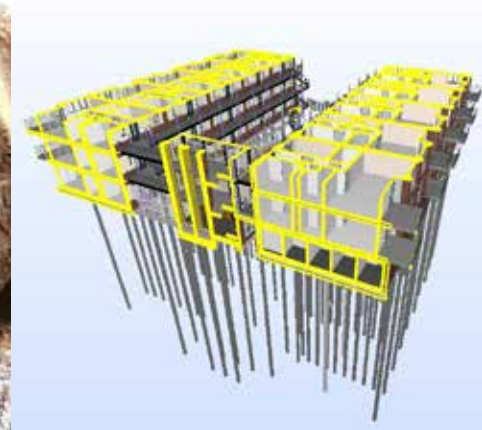
Duurzaamheid is ook een vorm van maatschappelijke betrokkenheid. Wij zijn van mening dat duurzaamheid een synoniem is voor de toekomst. En toekomst zien wij niet als morgen of volgend jaar, maar decennia verder. Dit houdt in dat wij altijd ontwikkelen en bouwen met toekomstperspectief. Met een visie op duurzaamheid, want dat 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 bij ons kantoor zes groene parkeerplaatsen ingericht voorzien van oplaadpunten ten behoeve van elektrische auto's.

## 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 leverancier van Accoya. Dit is het meest toonaangevende hightech hout ter wereld. Afkomstig van duurzaam beheerde bossen doet Accoya qua duurzaamheid, dimensiestabiliteit en schoonheid niets onder voor het allerbeste tropische hardhout.





## 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. Samenwerking is hierbij ons credo.

BIM is inmiddels prima 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.

## Innovatie

Wij zien dat HSB op het gebied van innovatie grote stappen maakt. Dit uit zich in het vervangen van onze ERP-oplossing, maar ook in de toevoeging van nieuwe toepassingen. Zo heeft iedere uitvoerder op de bouw de beschikking over een iPad en heeft HSB bijvoorbeeld een eigen kwaliteitsapp laten ontwikkelen. Deze ontlast de uitvoerder en biedt de mogelijkheid om onderaannemers aan te sturen op het gebied van kwaliteit. Ook hebben we in 2016 diverse containers uitgerust met zonnepanelen en hebben we diverse bouwplaatsen voorzien van laadplekken voor elektrische auto's.

## Facebook/Twitter/LinkedIn

Facebook, Twitter en LinkedIn zijn ook in 2016 veel gebruikt als communicatiemiddel. Zowel richting kopers als ten behoeve van opdrachtgevers en opdrachtnemers. Via Facebook kunnen projecten in uitvoering goed worden gevolgd door alle betrokken partijen. Via Twitter en LinkedIn plaatsen wij berichten

om onze volgers te informeren. Met name LinkedIn is een zakelijk platform dat zeer geschikt is om extra exposure te creëren. Vacatures worden hier ook op gepubliceerd. In 2016 hebben we ten behoeve van de werving en selectie ook diverse filmpjes laten maken die via de sociale media doeltreffend verspreid zijn.

## HSB app

Met behulp van deze App kunnen eigenaren van een HSB-woning heel eenvoudig en snel een verzoek om herstel insturen, die rechtstreeks binnen komt bij de afdeling Nazorg. Tevens is het mogelijk om de App in te zetten voor het aanvragen van offertes. De App wordt door gebruikers als zeer positief ervaren en wordt dan ook veel gebruikt. Tevens maakt HSB gebruik van een kwaliteitsapp ten behoeve van kwaliteitszorg, waarmee uitvoerders onderaannemers kunnen aansturen.

# De cijfers



Blok 8, Amsterdam

## Verkorte geconsolideerde balans HSB Holding B.V.

| x € 1000,-                        | 2016          | 2015          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| <u>Vaste activa</u>               |               |               |
| Materiële vaste activa            | 6.174         | 5.613         |
| Financiële vaste activa           | 10            | 78            |
|                                   | 6.184         | 5.613         |
| <u>Vlottende activa</u>           |               |               |
| Vorraden en onderhanden werken    | 3.424         | 2.546         |
| Vorderingen                       | 18.249        | 20.798        |
| Liquide middelen                  | 17.407        | 15.471        |
|                                   | 39.080        | 38.815        |
| <u>Kortlopende schulden</u>       |               |               |
| Kredietinstellingen               | 0             | 0             |
| Onderhanden werken                | 4.789         | 6.792         |
| Overige verplichtingen            | 18.308        | 15.194        |
|                                   | 23.097        | 21.986        |
| <b>Totaal</b>                     | <b>22.167</b> | <b>22.442</b> |
| <u>Langlopende verplichtingen</u> |               |               |
| Voorzieningen                     | 1.896         | 1.957         |
| Langlopende schulden              | 558           | 855           |
|                                   | 2.454         | 2.812         |
| <u>Eigen vermogen</u>             |               |               |
|                                   | 19.713        | 19.630        |
| <b>Totaal</b>                     | <b>22.167</b> | <b>22.442</b> |
| Werkkapitaal                      | 15.983        | 16.829        |



Renovatie N51, Amsterdam

## Kerncijfers

| x € 1000,-                             | 2016    | 2015    |
|--|---------|---------|
| Waarde productie                       | 139.365 | 121.201 |
| Bedrijfsresultaat                      | 11.158  | 7.585   |
| Financiële baten en lasten             | 19      | 7       |
| Resultaat voor belastingen             | 11.177  | 7.592   |
| Netto resultaat                        | 8.383   | 5.694   |
| Netto resultaat in % van de omzet      | 6,0%    | 4,7%    |
| Eigen vermogen                         | 19.713  | 19.630  |
| Solvabiliteit (% van het balanstotaal) | 44%     | 44%     |
| EBITDA                                 | 12.195  | 8.478   |
| Aantal medewerkers                     | 338     | 344     |





# Ons nieuwe huis past helemaal bij de authentieke uitstraling van Wormer

*Martine & Marco Verhoeven*

Toen Marco en Martine Verhoeven en hun twee kinderen hoorden van de nieuwbouw van de Molenbuurt in Wormer, zochten zij meteen contact met hun makelaar.

Hun oude woning in het pittoreske Wormer werd snel verkocht en aansluitend werd rond Kerst 2016 de door HSB gebouwde woning aan de Rietvinkkade opgeleverd. Martine: “Het verkoop- en koopverhaal kon eigenlijk niet beter. Het mag duidelijk zijn dat wij erg gelukkig zijn met onze woning die aan de voorkant uitzicht geeft op een vaart en waarvan de achterzijde is gelegen op het zuidwesten. Verder bestaat onze straat uit tien verschillende huizen en loopt de weg dood, dus hebben we geen last van doorgaand verkeer. Ook heel plezierig is het feit dat de school van onze tweelingdochters hier vlak om de hoek ligt. Wij hebben het echt helemaal getroffen in deze nieuwe woonwijk vol jonge mensen.” Het enthousiasme bij Marco over het nieuwe huis met vijf slaapkamers is minstens zo

groot als dat van Martine: “Het overleg met de bouwbegeleiding van HSB verliep keurig. Als er ergens wijzigingen nodig waren, dan hoorden wij dat meteen. Hoewel de gevels van de huizen redelijk eenvormig zijn, zijn er ook verschillen. Zo is onze zolder, als enige in de rij, ruimer door de andere dakvorm en aan de binnenzijde zijn er op ons verzoek ook de nodige aanpassingen gedaan. De douche is bijvoorbeeld anders geworden dan oorspronkelijk. Ons tegelwerk is anders en er is ook nog een koofje gemaakt. Verder zijn onze binnendeuren niet standaard en hebben wij aan de achterzijde gekozen voor een aanbouw met openslaande deuren. Alles lijkt wel te passen bij de traditionele uitstraling van Wormer. Wij zijn echt superblij met onze woning.”

# Gang van zaken gedurende het boekjaar

*De directie kan tevreden terugkijken op het boekjaar 2016. De productie is met circa 15% gestegen naar € 139 miljoen en het bedrijfsresultaat is gestegen van € 7,6 miljoen in 2015 naar € 11,1 miljoen in 2016. Behaalde rendementen op eigen ontwikkelingsprojecten spelen hierbij een belangrijke rol. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een positief resultaat na belastingen van € 8,3 miljoen tegenover een winst van € 5,7 miljoen in het jaar 2015. In het verslagjaar is in totaal voor € 123 miljoen aan werken opgeleverd.*

## **Solvabiliteit en liquiditeit**

De solvabiliteit is ten opzichte van 2015 ongeveer gelijk gebleven op 44%. De vennootschap heeft de beschikking over € 17,4 miljoen aan liquide middelen waarvan € 0,4 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.

## **Investerings**

De investeringen bedroegen in het verslagjaar € 1.723.000, geheel volgens de verwachtingen zijn de investeringen lager dan in 2015. De afname wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het pand waarin HSB is gehuisvest en bijbehorend parkeerterrein in 2015 zijn aangekocht. De desinvesteringen bedroegen in het verslagjaar € 125.000. Per saldo bedroegen de investeringen derhalve € 1.598.000 tegenover € 3.278.000 in 2015.

De uit afschrijving vrijgekomen middelen bedragen € 1.037.000 (2015: € 893.000).

# Verwachtingen 2017

Tengevolge van de aantrekkende woningmarkt zien wij een nog steeds groeiende orderportefeuille. De omzet van 2017 zal naar verwachting ongeveer gelijk zijn aan de omzet in het jaar 2016. Ook voor 2017 verwachten wij weer een positief bedrijfsresultaat, wat ongeveer gelijk zal zijn aan dat van 2016. Naar verwachting zullen er geen nieuwe financieringen benodigd zijn. Het aantal personeelsleden zal in 2017 naar verwachting stabiel blijven. Door het aflopen van de crisis zullen wij te maken krijgen met grotere productiedruk. Zo zullen onderaannemers en leveranciers meer moeite hebben om aan de groeiende vraag

te kunnen voldoen. Dit zorgt voor uitdagingen op het gebied van de afdeling inkoop en uitvoering. Bovendien zullen de prijzen stijgen en deze prijsstijgingen zullen de marges onder druk zetten. Efficiëntie en kostenbesparing blijven daarom een belangrijk aandachtspunt.

## Investeringsen

Naar verwachting zal het niveau van de investeringen in 2017 hoger zijn dan in 2016.

## Toekomst

Wij zien inmiddels dat de markt voor woningbouw nog steeds aantrekt. Dit blijkt wel uit het aantal verkochte woningen en het grote animo voor onze nieuwbouwprojecten. Het ziet er naar uit dat deze ontwikkeling zich komend jaar zal voortzetten. Wij zien de toekomst dan ook met vertrouwen tegemoet

Volendam, 11 mei 2017

### HSB Holding B.V.



P.J.W. Maalman



A.J. Vos



N.J. Klouwer

### Raad van Commissarissen



dr. W.A.F.G. Vermeend



drs. ing. H.J. M van Zandvoort





Marquise - Purmerend



Vivre - Aalsmeer

*“Projecten  
in 2017”*



Romanov - Zaandam



Heroes - Amsterdam





HSB  
Slobbeland 10  
1131 AB Volendam

T. 0299 - 39 89 00  
[www.hsb-volendam.nl](http://www.hsb-volendam.nl)

