

# maat

JAARVERSLAG 2020

# werk





34

Bouwen in tijden van COVID-19

### INTERVIEWS

- 20 Opleveren wat afgesproken is
- 22 Plot 6 blijkt prima testcase Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en Ed Controls
- 24 Peter Kroes met hart en ziel biobased bouwen
- 26 AFC is blij met nieuw clubhuis aan de Zuidas
- 28 Hoofd-uitvoerder Martijn Smit voelt zich ondernemer binnen HSB
- 34 Bouwen in tijden van COVID-19
- 36 Sociale huurwoningen voor jongeren: een volwaardig thuis
- 38 Kwaliteitscontroleur John Krüse hangt voegspijker na vijftig jaar aan de wilgen
- 40 Timpaan en HSB vinden elkaar in De Tuinen van Ursem
- 42 Aaf Beers-Schilder heeft een neus voor behoefteigheid

### ZAKELIJK

- 04 2020 in vogelvlucht
- 06 Voorwoord: Maatwerk in verbreding, ontzorging en vernieuwing
- 08 Inventiviteit en doorzettingskracht als belangrijke drijfveer
- 10 Organisatieschema en handelsnamen
- 12 Betrokken bouwers van huis uit
- 13 Missie & Visie
- 14 Samen sterk in mensenwerk
- 16 Kerngetallen
- 18 MVO
- 19 Verkoop koopwoningen: het realiseren van nul opleverpunten blijft ons streven
- 30 Gang van zaken gedurende het boekjaar 2020
- 32 Cijfers van 2020
- 44 Projecten 2021



38

Na 50 jaar met pensioen



20

Nieuwbouwproject Sterkenburg: opleveren wat is afgesproken

HSB heeft bewezen heel goed te kunnen leveren binnen de gestelde kaders

26

24

Met hart en ziel biobased bouwen



# 2020 in vogelvlucht

De Alliantie Projectontwikkeling en HSB tekenen bouwteamovereenkomst voor 64 sociale huurappartementen in nieuwbouwwijk Anna's Hoeve in Hilversum.

14 JANUARI



4 MAART

Wethouder Thijs Kroese geeft officiële startsein fase 4 Wheermolen West. Project omvat 29 appartementen en 11 grondgebonden woningen, in opdracht van BPD Ontwikkeling.

Officiële handeling start bouw De Vriendschap Nibbixwoud door wethouder Andrea van Langen en Camiel Honselaar.

13 MEI



Feestelijke start bouw De Groene Linten fase 6 in Haarlem door wethouder Floor Roduner.

29 JANUARI



Eveline Tijmstra, wethouder gemeente Purmerend, en Camiel Honselaar brengen een toast uit op start bouw Brantjesoever.

2 JULI



Start bouweerste 40 appartementen Vroonermeer Noord voor Woonwaard.

8 JULI



HSB koopt KEBO locatie Broek in Waterland.

5 OKTOBER



HSB en Wilma Wonen tekenen aanneemovereenkomst voor project Pracht468, 30 grondgebonden woningen aan de Spieringweg in Vijfhuizen.

18 SEPTEMBER



17 DECEMBER

Feestelijke bijeenkomst Timmerfabriek Volendam. Jan Hoogland, Willem Runderkamp en Ben Runderkamp met pensioen: 144 jaar ervaring.



Alle betrokken bouwers zijn getraceerd op een pot met Celebrations chocolade, om de nominatie van de Cobouw50 Award te vieren.

10 NOVEMBER



JANUARI

FEBRUARI

MAART

APRIL

MEI

JUNI

JULI

AUGUSTUS

SEPTEMBER

OKTOBER

NOVEMBER

DECEMBER

Sleuteluitreiking nieuwe bewoners Duc van Tol te Limmen. 18 appartementen voor Kennemer Wonen op de Zandzoom in Limmen.

16 JANUARI



17 MAART

Aflevering nieuwe Scania vrachtwagencombinatie, ter vervanging oude DAF. Voor transport materieel HSB.



17 FEBRUARI

Oplevering 90 sociale huurappartementen "Transformatieproject SPDC" in Amsterdam aan woningcorporatie Stadgenoot.



Taart project 65 woningen fase 3 Vroonermeer vanwege weinig opleverpunten.

17 SEPTEMBER



14 AUGUSTUS

Viering hoogste punt Nassaupark, Hoofddorp.



21 AUGUSTUS

Oplevering Blok 22B Zeeburgereiland aan De Alliantie Ontwikkeling. 54 appartementen + HOED kliniek.



18 DECEMBER

Start bouw 89 sociale huurappartementen; project Veld I Kop West in Purmerend voor Woningcorporatie Rochdale.



# Maatwerk in verbreding

## ONTZORGING EN VERNIEUWING



*Ieder verslagjaar heeft zijn eigen dynamiek. Het jaar 2020 vroeg meer dan ooit om maatwerk.*

HSB blikt terug op een goed 2020. Met een vrijwel gelijk gebleven omzet hebben stijgende verkoopprijzen van huizen bijgedragen aan een goed resultaat. De vooruitzichten voor de komende vijf jaar zijn prima en er is nog ruimte in onze goedgevulde orderportefeuille. We zijn trots dat wij samen met onze medewerkers, bouwpartners en co-makers weer diverse projecten, in eigen ontwikkeling en voor onze opdrachtgevers, hebben kunnen realiseren.

Ieder verslagjaar heeft zijn eigen dynamiek. Het jaar 2020 vroeg meer dan ooit om maatwerk. Vanuit de markt is de vraag naar woningen onverminderd groot. Door de beperkende maatregelen rond corona zijn wij echter behoorlijk beknot in onze mogelijkheden. Passend bij het karakter van HSB zochten wij ook dit jaar weer naar de beste manier om mee te bewegen in een uitdagende markt. Natuurlijk betekende dit hier en daar schipperen, maar het belangrijkste was dat we vooral vooruit zijn blijven lopen en zelfs ruimte hebben gevonden om te verbreden.

De duurzaamheidsopgave waar we gezamenlijk in Nederland voor staan, heeft bij HSB geleid tot een nieuwe groene loot aan de organisatie: HSB Ecologisch Bouwen B.V. Hiermee vergroten wij onze kennis en dienstverlening op het gebied van klimaat-adaptief bouwen. Omdat circulariteit maatgevend is, werken wij met materialen die duurzaam gewonnen zijn en beperken wij zoveel mogelijk het energieverbruik in vervoer en productie.

Onder de vleugels van HSB drukt ook JM Deurwaarder zijn duurzame en circulaire stempel op de praktijk van stel-, timmer- en metselwerk. Naast het uitvoeren van traditioneel metselwerk ontzorgen we opdrachtgevers steeds vaker op het vlak van planning en logistiek. Vaktechnisch wordt in deze bouwdiscipline bovendien de toepassing van toekomstbestendige alternatieven zoals E-Board en Drystack steeds actueler.

Naast klimaatneutraal bouwen zijn automatisering en standaardisering speerpunten in het beleid van HSB.

Verbeteringen op het gebied van procesoptimalisatie betreffen allerlei zaken; van digitaal calculeren tot workflowcontrol via smartdevices. Voor onze jonge medewerkers kennen BIM en logistieke programma's geen geheimen meer. Op grond van de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en de Wet Kwaliteitsborging doet Ed Controls bovendien dit jaar zijn intrede als rapportagesysteem.

De rol en het belang van prefabricage, houtskeletbouw en betoncasco neemt zienderogen toe. Een groot voordeel van prefabricage is bouwsnelheid. Het tempo waarin project Gouwpark wordt gerealiseerd is hiervan het bewijs. Project Elzenhagen Zuid in co-making met Ymere als opdrachtgever wordt gerealiseerd in beton. Om ervaring op te doen hebben we dit appartementengebouw met 59 sociale huurwoningen op eigen initiatief als schaduwmodel volledig duurzaam geëngineerd in hout.

Medewerkers vormen het hart van de organisatie. De waarde die zij vertegenwoordigen als menselijk kapitaal laat zich in geen enkele munteenheid uitdrukken. Het door corona onpersoonlijke afstand houden staat lijnrecht tegenover onze cultuur van in verbondenheid feestvieren. De andere manier van werken heeft ons geraakt. Iedereen mist de warme interactie. Daarom was er in dit jaar van terughoudende dynamiek extra aandacht voor waardering. Bijvoorbeeld in de vorm van vitamines, ijs of snert op de projecten en een extraatje tijdens de feestdagen.

Op het moment dat dit jaarverslag verschijnt, werken we nog steeds in de nieuwe werkelijkheid. Het coronavirus blijft ons voor uitdagingen stellen. COVID-19 raakt iedereen in mindere of meerdere mate, maar op basis van ons aanpassingsvermogen en onze veerkracht kijken we vol vertrouwen vooruit. Wij danken onze medewerkers, opdrachtgevers en partners voor de samenwerking en totstandkoming van alle projecten in 2020.

Volendam, mei 2021

André Vos en Camiel Honselaar

# Inventiviteit en doorzettingskracht

ALS BELANGRIJKE DRIJFVEER

## Duurzaamheid

Commissarissen Henk van Zandvoort en Willem Vermeend kijken terug op een goed jaar voor HSB. "Allerlei zaken die al langer geleden door de directie zijn ingezet, van duurzaamheid tot innovatie, zien we terug in de praktijk. Daarin loopt HSB voorop en dat is meteen ook het visitekaartje voor de toekomst. En we zijn verheugd dat wij de komende jaren over een goedgevulde orderportefeuille beschikken",

zegt Willem Vermeend. Henk van Zandvoort noemt inventiviteit en doorzettingskracht een belangrijke drijfveer van de directie: "Er worden veel aanbestedingen en prijsvragen gewonnen, dus onze prijs-kwaliteitsverhouding is goed. Nog veel belangrijker is de wil van de directie om verder te vernieuwen, om het bouwproces anders te organiseren en het nóg beter te doen dan anderen."

## Menselijke maat

Wat de markt ook van de bouwwereld mag vragen, de menselijke maat blijft een van de belangrijkste factoren binnen HSB. Willem Vermeend: "Maatwerk in de personele organisatie. Wij werken met goede mensen, op de juiste plaats. Daar zijn wij in het verleden al mee begonnen door het bieden van vaste dienstverbanden. De band met de mensen

versterken we tevens door ze zelf op te leiden en kansen te bieden. Een blik op ons bestand van medewerkers laat zien dat wij bijna geen verloop hebben."

## Hechte familie

Henk van Zandvoort roemt de mentaliteit van directie en medewerkers: "Opererend vanuit het hoofdkantoor is er geen drang naar uitbreiding met meerdere vestigingen. De directie kiest voor groei in omzet die manageriaal beheersbaar moet zijn. Technisch, commercieel en financieel hebben wij als commissarissen met een goed werkend directieteam te maken. En met de mensen op de kantoren en de projecten is het eigenlijk al niet anders. Op deze manier vormt het hele bedrijf al jaren een hechte familie." Er ligt de komende jaren een enorme bouwopgaaf. Op de vraag hoe daar op in te spelen, heeft Henk van Zandvoort een deel van het antwoord al klaar: "Bouwen blijft bij ons maatwerk, dat wordt geen massaproductie. En wie denkt in steden alle oplossingen in gestapeld bouwen te vinden, vergist zich. Verdichting geeft bijvoorbeeld meer logistieke problemen. Er zal ook ruimte blijven voor laag- en middelhoogbouw. Dat worden met name woningen waar je ook heel goed in moet kunnen werken. Die laatste twee categorieën zijn de gebruikelijke bouwwerken waar HSB goed in is."

Een project uit het boekje is volgens Willem Vermeend de ontwikkeling en bouw van Gouwpark in Zaandam: "Aan alles zie je dat de samenwerkende ontwikkelaars kwaliteit zoeken in de bouw. Beiden hebben niet alleen de wil er iets aan te verdienen, maar vooral ook een goed eindproduct af te leveren. Woningen en appartementen waar coöperaties en kopers om vragen. Geen financiële en bouwtechnische avonturen, gewoon woningen opleveren in de juiste verhouding van prijs en kwaliteit. Wij als commissarissen zien het al jaren: bouwen begint met vertrouwen en het eindigt bij HSB met een goed product."

# Organisatieschema en handelsnamen

Onder de vlag van HSB opereren diverse bedrijven onder even zoveel handelsnamen. Zij zijn alle gevestigd op het Slobbeland 10 in 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 in utiliteitsbouw voor projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, beleggers als ook in eigen ontwikkeling, en kleinbouw voor particulieren en bedrijven. Als onderdeel van HSB Bouw B.V. zijn onder verschillende handelsnamen drie afdelingen actief: Bouwbedrijf Kakes-Deurwaarder, Timmerfabriek Volendam en Schildersbedrijf Hein Schilder.

### Handelsnamen

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

**Timmerfabriek Volendam** levert ramen, deuren en kozijnen op maat aan particulieren en (bouw)bedrijven. Traditioneel werk of grote aantallen, onze Windowmaster-machine draait er zijn hand niet voor om.

**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.

**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. B.V. stel-, timmer-, en metselwerk.

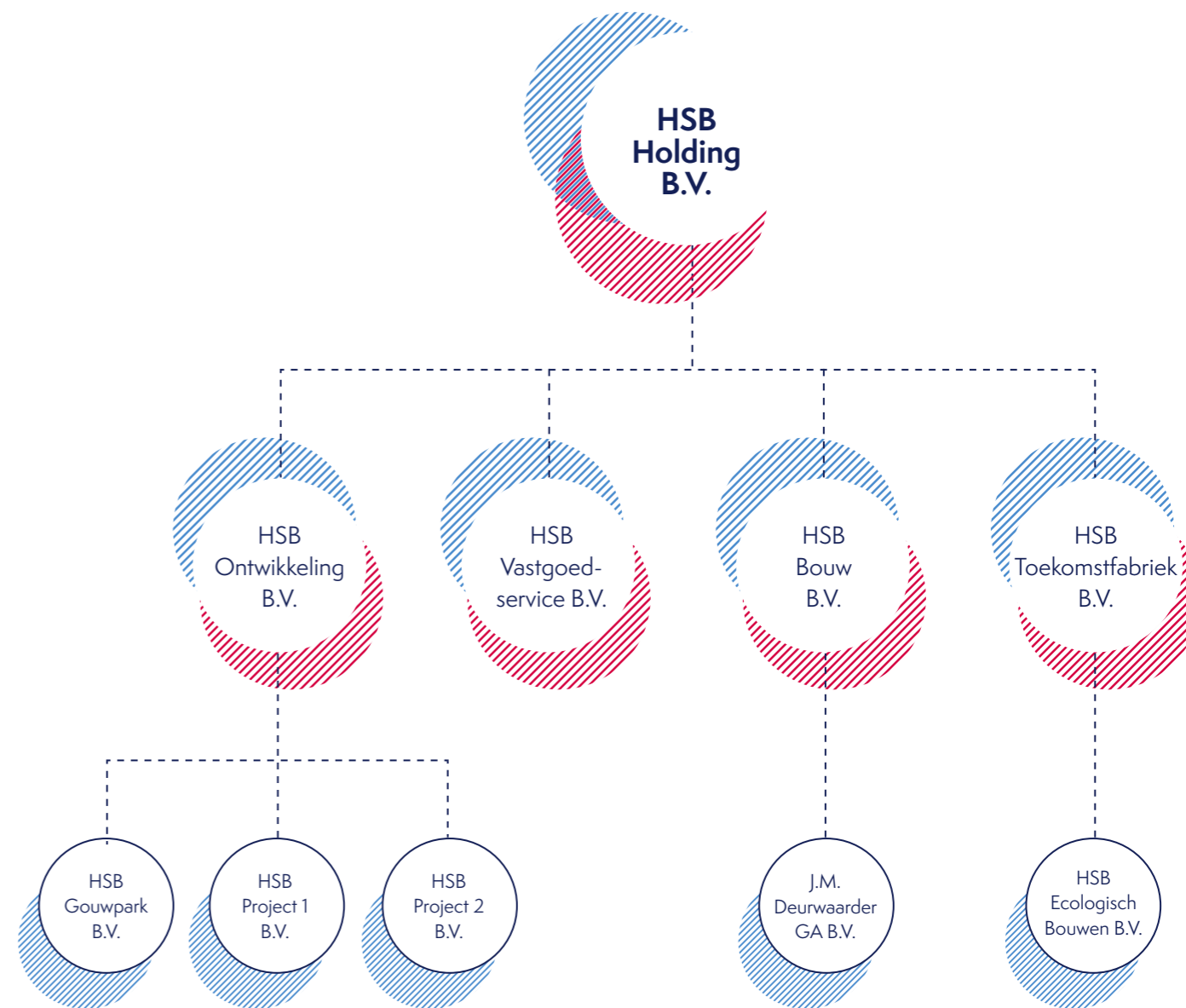
**HSB Ontwikkeling B.V.** is een volwaardige woningbouwontwikkelaar en een belangrijke opdrachtgever van HSB Bouw B.V. Zij zorgt voor een forse bijdrage aan de dekking van de algemene kosten en het rendement van HSB.

**HSB Vastgoed-service 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 een volledige dochteronderneming 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) in Zaandam aangekocht. Na de sloop in 2018 en het bouwrijp maken van de grond 2019 is op 11 april 2020 gestart met de bouw van de 124 appartementen en 124 laagbouwoningen. Op 9 december 2020 werd het hoogste punt bereikt van de laagbouwoningen.

**HSB Toekomstfabriek B.V.** ontplooit toekomstgerichte, innovatieve initiatieven.

**HSB Ecologisch Bouwen B.V.** is het eerste initiatief en is in dit kader per 1 oktober 2020 actief. Een biobased aanpak en het gebruik van circulaire bouwmaterialen vormen het fundamentele uitgangspunt van deze nieuwe manier van bouwen.





# Betrokken bouwers van huis uit

HSB is een betrokken Volendamse aannemer die sinds 1932 maatwerk biedt op het gebied van ontwikkeling, nieuwbouw, renovatie, kleinschalige bouw en onderaanneming. Met de juiste vakdiscipline en -kennis zetten 325 medewerkers (waarvan 16 leerlingen en 4 duale studenten) zich in voor opdrachtgevers én bewoners om tot een optimaal resultaat te komen.

Als bouwteamaannemer pur sang biedt HSB antwoord op zowel technische als commerciële vraagstukken, want het volledig ontzorgen in de woningbouw en de projectontwikkeling zit ons in het bloed. Met een maatschappelijk verantwoorde focus op opdrachtgevers en bewoners stelt HSB hoge eisen aan kwaliteit, veiligheid en milieu.

Missie & Visie

# Bestendig bouwen is het fundament van ons bestaan

Als zelfstandige middelgrote bouwonderneming ontwikkelt en realiseert HSB in met name Noordwest- en Midden-Nederland duurzame projecten voor ontwikkelaars en woningbouwverenigingen. Omdat u altijd van ons op aan moet kunnen, staat oprechte 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 naast constante optimalisatie van rendement naar verdergaande automatisering, standaardisering en klimaatneutraliteit in het bouwproces.

HSB wil een solide middelgroot bouwbedrijf zijn dat zelfstandig bouwprojecten ontwikkelt en realiseert. Wij worden graag ingeschakeld voor onderaanneming, renovatie en kleinschalige bouw, 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.



# Samen sterk in mensenwerk

2020 was een jaar waarin het kader van corona veel werd gevraagd van de flexibiliteit van onze medewerkers. Zowel op al onze projecten als op kantoor. Zo was thuiswerken een periode noodzakelijk om het aantal medewerkers op diverse afdelingen zo laag mogelijk te houden. Het creëren van een werkplek thuis en de mogelijkheid vinden om te werken, was lang niet voor iedereen even makkelijk. Scholen en kinderopvang die dicht waren, het geven van thuisonderwijs en thuiswerken, best een lastige opgave.

Om alle medewerkers optimaal te informeren, zijn we in 2020 van start gegaan met de tweewekelijkse Update die erg op prijs werd gesteld. Hoewel het startte als informatiebron vanuit de directie over de gebeurtenissen rond corona, werd het in de loop van de tijd ook gebruikt om andere informatie te delen, bijvoorbeeld over nieuwe projecten en positieve ontwikkelingen.

Het totaal aantal medewerkers dat in dienst is bij HSB Bouw is in 2020 afgenomen. De reden hiervoor ligt voornamelijk in het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd van een aantal collega's. Daarnaast is er door een groep medewerkers gebruik gemaakt van de zwaarwerkregeling. Deze cao-afspraken maakt het mogelijk om eerder dan de pensioenleeftijd te stoppen met werken.

Het aantal stagiaires is iets gestegen. In 2020 zien we dat er steeds meer interesse bestaat voor de student-bijbaan. Dit is voor stagiaires die een goede periode hebben afgesloten en tijdens het vervolg van hun studie voor een aantal dagen per week bij ons blijven werken. Zo weet HSB jonge mensen aan zich te binden door theorie en praktijk tegen vergoeding te combineren. En als dat uiteindelijk een dienstverband tot gevolg heeft, is dat de ideale win-winsituatie.

We zijn in 2020 op de afdeling HR verder gegaan met het digitaliseren van onze processen. Zo kunnen de gegevens van sollicitanten via de Sollicitatie Self Service volledig digitaal worden verwerkt tot en met indiensttreding. Ook hebben we een verdere stap gezet in het papierloos werken. Voor een groeiend aantal HR processen hoeven geen documenten meer te worden geprint en kunnen deze digitaal worden ondertekend.

De geplande opleidingen en cursussen die wegens COVID-19, vooral in groepsverband, niet door konden gaan, verwachten we in 2021 wel te kunnen houden. Zodat onze medewerkers verder kunnen gaan met hun persoonlijke en vakinhoudelijke ontwikkeling.

Annemarie van Holstein, manager HR



# Kerngetallen

## STAGIAIRS

Jaar	Aantal
2017	12
2018	18
2019	13
2020	15

## LEERLINGEN

Jaar	Aantal
2017	26
2018	31
2019	24
2020	16

## DUALE STUDENTEN HBO

Jaar	Aantal
2017	4
2018	3
2019	2
2020	4

**15**  
stagiairs

**16**  
leerlingen

**4**  
duale  
studenten

## ZIEKTEVERZUIM

Jaar	Percentage	Meldingen (aantal)	Ziekte-dagen
2017	2,51	312	2.103
2018	6,38	321	4.644
2019	4,05	265	3.825
2020	4,93	262	3.751

**4,93%**  
ziekteverzuim

**325**  
medewerkers

**16%**  
26-35 jaar

## DIENSTVERBAND

	Mannen	Vrouwen
Onbepaalde tijd	244	36
Bepaalde tijd	20	5
Totaal	264	41

## PARTTIME/FULLTIME

	Mannen	Vrouwen
Parttime	20	34
Fulltime	244	7
Totaal	264	41

**15,5%**  
vrouwen

## JUBILARISSEN

Jaar	12,5 jaar	25 jaar	40 jaar
2017	7	4	0
2018	13	2	2
2019	10	1	0
2020	6	2	2

# MVO

HSB is een maatschappelijk betrokken onderneming. Wij zijn ervan overtuigd dat gezamenlijke inspanningen gericht op de verhoging van de woon- en samenlevingskwaliteit onze organisatie waardevoller maken.

Onze veelvormigheid in Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) zit onder meer in onze circulaire aanpak. De impact van staal, cement, aluminium, glaswol en andere bouwmaterialen op CO2-niveaus, de benodigde energie voor mobiliteit en het gebruik van gereedschappen maken dat we klimaattechnisch geen tijd te verliezen hebben.

De inbreng van HSB bestaat voor ieder project uit een op - menselijke - maat gemaakte circulaire aanpak.

Met een toenemende rol voor biobased en steeds vaker met nóg een waaier aan alternatieve bouwmaterialen. Ecologisch bouwen doen wij in samenwerking met de natuur. Rondom onze gebouwen faciliteren wij daarom ruimte voor flora en fauna.

HSB committeert zich volledig aan de in- en uitstroomcores en herbruikbaarheidsniveaus - inclusief de bijbehorende circulaire milieu-, energie- en materiaal kpi's - zoals voorgeschreven in de meest kritische bouwleidraden. Om te sturen op herbruikbaarheid en behoud van grondstoffen gebruiken wij bijvoorbeeld de meetmethodiek Losmaakbaarheid.

In aanvulling op strategisch en faalkostenvrij ontwerpen en werken met BIM, levert en publiceert HSB via Madaster een materialenpaspoort bij woningen om te laten zien welke grondstoffen in het bouwwerk zijn opgeslagen. Deze circulaire tijds capsule bevat alle essentiële documentatie voor de toekomstige generaties.

MVO krijgt vanuit HSB ook gestalte door financiële sponsoring van onder andere FC Volendam en AZ. Sponsoring in natura doen wij onder meer door de inzet van ons netwerk, door het leveren van capaciteit of te bouwen zonder winstoogmerk.

UITSTOOT	2019		2020		Heden	
	Totaal uitstoot	Gemiddelde uitstoot	Totaal uitstoot	Gemiddelde uitstoot	Totaal uitstoot	Gemiddelde uitstoot
Auto's	8.329	114	8.401	101	7.903	101
Bussen	13.859	165	13.494	157	11.856	154
<b>Totaal wagenpark</b>	<b>22.188</b>	<b>141,3</b>	<b>21.895</b>	<b>129,6</b>	<b>19.759</b>	<b>125,9</b>



## Verkoop koopwoningen het realiseren van nul opleverpunten blijft ons streven

De Nederlandse woningmarkt raakte in 2020 oververhit met als gevolg verder stijgende verkoopprijzen van nieuwgebouwde koopwoningen. Desondanks liep de verkoop van zowel woningen die HSB in opdracht bouwt als woningen van eigen ontwikkelingsprojecten dit jaar uitstekend door. Als pluim op de kwaliteit van alle gerealiseerde woningen geldt dat deze zijn verkocht en opgeleverd met gemiddeld minder dan 1 opleverpunt.

De verkoop van woningen verliep mede voorspoedig door de lage hypotheekrente. Voor een gezonde

voortgang blijven wij de druk op de plancapaciteit en een eventuele rentestijging op de middellange termijn uiteraard nauwgezet monitoren. Ook dit jaar konden wij op basis van snelle doorlooptijden van de verkooptrajecten van onze woningbouwprojecten veelal vroegtijdig starten met de nieuwbouw.

Voor het volgen van de actuele status van al onze projecten in uitvoering verwijzen wij u graag naar de sociale mediapagina's van HSB op Facebook, Twitter, LinkedIn en Instagram.

NIEUWBOUWPROJECT STERKENBURG:

# opleveren wat is afgesproken

Op de locatie van voormalig binnenzwembad Het Spectrum in Hoofddorp ontwikkelde Novaform het nieuwbouwproject Sterkenburg. De negenendertig gasloze woningen en zestien appartementen - in totaal vijfenvijftig huur- en koopwoningen - werden gebouwd door HSB. Algemeen directeur van Novaform, Edwin Kolkuis Tanke, vindt het een knap staaltje werk: "Het project was eerder uitbesteed aan bouwbedrijf Moonen, maar zij gingen failliet in een tijd dat de bouwmarkt behoorlijk overspannen was. HSB durfde het aan om het project over te nemen en heeft opgeleverd wat is afgesproken."

#### Plankwaliteit

Novaform richt zich met name op grootschalige integrale gebiedsontwikkelingen en stedelijke woningbouw. Bekende projecten van deze ontwikkelaar pur sang, zijn de bouw van driehonderd woningen op het voormalige Isala ziekenhuisterrein in Zwolle en woontoren De Bankier, een zesenzeventig meter hoge woontoren in Tilburg. "Wij zijn sterk in het delen van onze ambitie en het creëren van draagvlak bij stakeholders", zegt Edwin Kolkuis Tanke. Project Sterkenburg was een gemeentelijke tender. Deze wonnen wij op plankwaliteit. Voor de appartementen stelde de gemeente als eis dat er huurders met middeninkomens moesten kunnen wonen. Deze appartementen zijn begrensd in huurprijs en grootte. Om het project energieneutraal te maken en de

*Het is duidelijk dat HSB eruit springt waar het gaat om het leveren van kwaliteit.*

energiekosten voor de gebruikers te reduceren, wordt er gebruik gemaakt van een WKO-installatie, zijn er op het dak zonnepanelen op het appartementengebouw geplaatst en is de hele wijk gasloos. Duurzaamheid en innovatie hebben wij net als HSB hoog in het vaandel."

#### Sportthema

Vanuit de historie van het zwembad, komt het thema sporten terug in het metselwerk van een aantal woningen. De vraag of dit voor HSB de doorslag gaf om het werk aan te nemen, brengt een glimlach op het gezicht van Edwin Kolkhuis Tanke: "Met HSB hebben wij in het verleden al eens gesproken over samenwerken. Zeker is wel dat er heel veel metselaars van Deurwaarder in Hoofddorp aan het werk waren en dat project Sterkenburg daar mooi op aansloot. Het is duidelijk dat HSB eruit springt waar het gaat om het leveren van kwaliteit. Het is echt bewonderenswaardig hoe de bouwer als het ware om vijf voor twaalf in het proces is gestapt. In het uitvoeringsproces werden wijzigingen aangebracht en dat verliep vloeiend. De afstemming in het werk verliep goed en onze directievoerder was zeer content over de gestructureerdheid van werken en hoe de bouw in overleg naar eigen inzicht werd omgezet. Tot en met de oplevering is het allemaal zeer plezierig verlopen, met heel weinig opleverpunten. Deze samenwerking zetten wij graag door in en rond Amsterdam."

# Plot 6 blijkt prima testcase Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en Ed Controls

Projectmanager Niek Blekkink werkt sinds 2016 bij HSB en uitvoerder Tom van Vliet is al 10 jaar bij ons actief. Beiden startten zij in 2020 met Plot 6 Nassaupark in Hoofddorp, beter bekend onder de projectnamen Scala en Predicaat. Tom: "Het zijn eigenlijk twee projecten in één. Scala betreft 24 starterswoningen en Predicaat 13 luxe woningen. Begin januari begonnen we met heien en inmiddels is het project opgeleverd."

## Afwisseling

Plot 6 was een prijsvraag uitgeschreven door de gemeente Haarlemmermeer en deze werd gewonnen door HSB Ontwikkeling. "De basisprijs van 214.000 euro voor de sociale koopwoningen voor starters maakte dat deze zeer snel waren verkocht. Bijzonder aan deze 24 woningen was dat de woningen in even zoveel gevelvarianten konden worden opgeleverd", zegt Niek. "Architect Neelu Boparai stuurde deze variatie aan. Dat was een van de eisen van de gemeente. De hoofdvorm bestaat uit type dorps huis, poorthuis, herenhuis en modern dorps huis en de afwisseling zit hem naast gevelindeling ook nog eens in het gebruik van vier soorten bakstenen." Tom wijst daarnaast ook op drie verschillende voegkleuren: "En dan waren er nog de verschillende dakkapellen, sprongen in gevels en complex zink- en loodwerk. Tel daar de toepassing van zonnepanelen en warmtepompen bij op en het plaatje van Scala is compleet. Het maakte het allemaal wat complexer, maar wij vinden dat logistiek gezien juist interessant."

## Pilot

Een ander belangrijk en relatief nieuw aspect was de toepassing van de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR) op Plot 6. "Dit brengt de duurzaamheid van gebouwen in kaart door middel van rapportcijfers op basis van vijf thema's", aldus Niek. "Deze thema's zijn energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Van het hele project hebben wij een logboek bijgehouden en daar zijn wij op getoetst. De totale GPR score leidde tot het behalen van eindcertificaten van zowel uitvoering als oplevering." In het verlengde van de GPR liep in het kader van de Wet Kwaliteitsborging die in 2022 van kracht wordt ook een pilot in samenwerking met Woningborg. Tom: "Alles, van de diameter van de wapening tot het type isolatie, hebben we vastgelegd in een fotoverslag. Allerlei zaken die bij oplevering van een woning niet meer te zien zijn, zitten in de rapportage. Vanuit HSB testten wij hiervoor twee hulpmiddelen: Ed Controls en Home DNA. Op basis van ervaring in dit project gaan wij voortaan Ed Controls gebruiken."



# pete kroes

## MET HART EN ZIEL BIOBASED BOUWEN

*Hout legt CO<sup>2</sup> vast, is gemakkelijk te prefabriceren en het beperkt transportbewegingen en afval op de bouwplaats. Bouwen met hout scheelt op jaarbasis veel uitstoot van CO<sup>2</sup> en stikstof. "Hout heeft absoluut de toekomst. Circulariteit in de vorm van demontabele en herbruikbare gebouwen zal steeds meer realiteit worden", zegt Peter Kroes, per 1 oktober 2020 adviseur van HSB Ecologisch Bouwen.*

### Gezonde woning

Vanuit passie is Peter Kroes zijn hele leven al met hout bezig: "Als kind bouwde ik hutten en toen ik eenmaal op de middelbare school zat, bouwde ik samen met mijn ouders op basis van gebinten twee woningen. Daarna deed ik opleidingen aan de Pabo, de HTS en de universiteit. Die laatste twee in de informaticahoek. Uiteindelijk rondde ik alleen de pedagogische academie voor het basisonderwijs af. Altijd bleef ik tegelijkertijd bouwen en klussen en dat leidde ertoe dat ik mijn eigen bedrijf startte: Robuust Eiken. Wat begon met de bouw van schuttingen en landhekken, eindigde met het bouwen van tuinhuizen en houtskeletwoningen. In die tijd ontstond mijn idee van de gezonde woning. Ik deed veel ervaring op met biobased materialen. Dat begon met isolatie, maar dat klonk te veel in na verloop van tijd. Daarna volgden houtwol, cellulose en damp-open plaatmateriaal van gips met daarin schapenwol verwerkt. Echter, impact maak je niet met het bouwen van zeven woningen per jaar, dus ik ging in de rondte kijken om mijn kennis en bevoegdheid te delen met een grote bouwer en zo kwam ik in contact met HSB."

### Bewustwording

De maatschappij en de politiek leggen veel druk op bouwbedrijven waar het gaat om klimaat en stikstofproblematiek. Peter Kroes ziet het als consultant onder meer als zijn taak om vanuit de organisatie de duurzame kracht van HSB te laten zien: "Traditie, innovatie, kennis en bevoegdheid, het is allemaal aanwezig. In het bouwen met hout

gaat het er om dit toe te spitsen op het beste comfort voor een zo goed mogelijke prijs en een zo klein mogelijke CO<sup>2</sup>-voetafdruk. Biobased bouwen begint met bewustwording en daarom hebben we binnen HSB een werkgroep ecologisch bouwen gevormd. Iedereen in de organisatie is een schakel en van daaruit vragen wij iedereen na te denken over waar verbeteringen in het proces mogelijk zijn. Dit heeft er al toe geleid dat we van een project dat in Amsterdam wordt uitgevoerd in beton, een schaduwproject in hout hebben ontwikkeld. Het is een feit dat iedere kilo beton gelijkstaat aan een kilo CO<sup>2</sup> die de lucht in gaat. Eén balkon van beton weegt zesduizend kilo. Als je die alleen al uitvoert in hout dan is de besparing enorm. Werkend langs de weg der geleidelijkheid is op de lange termijn alles mogelijk."

### Dutch Barn

In december 2020 verwerfde HSB Ecologisch Bouwen de opdracht voor de bouw van het Dacom-hoofdkantoor in Haren. Aan dit kantoor met een vloeroppervlak van 700 m<sup>2</sup> en een inhoud van 1300 m<sup>3</sup> werden onder meer energiezuinigheid, circulariteit en biobased als eisen gesteld, aldus Peter Kroes: "In het eerste kwartaal van 2021 wordt met de bouw van deze Dutch Barn begonnen. Houtskelet, grote glazen puien en sedumdak, hoe cool is het dat duurzaam bouwen steeds hipper begint te worden?"





# AFC is blij met nieuwe clubhuis aan de Zuidas

Op donderdag 24 september werden de sleutels van het nieuwe clubgebouw officieel overhandigd aan de Amsterdamse Football Club. Voorzitter Ad Westerhof geeft het opgeleverde onderkomen van de 125 jaar oude voetbalclub het predicaat State of the Art. Projectmanager van de gemeente, Anne-Greet de Vries, is het daar hartgrondig mee eens: "Hier op de Zuidas hebben we er een heel mooi gebouw bijgekregen. HSB heeft bewezen heel goed te kunnen leveren binnen de gestelde kaders."

## Prestigieus project

Wie denkt dat de realisatie van het duurzame AFC onderkomen een een-tweetje is geweest, vergist zich. Ad Westerhof is er al heel lang mee bezig: "De ontwikkeling begon met de verkoop van het oude clubhuis aan de gemeente Amsterdam. Uiteindelijk is de gemeente bouwheer van het nieuwe clubhuis geworden met AFC in de rol van ontwikkelaar. De echte voortgang hebben we gemaakt sinds 2015 toen Anne-Greet als projectmanager en bewaker van het gemeentelijke budget aanschoof." Anne-Greet de Vries had de nodige ervaring opgedaan met de realisatie van het clubhuis van voetbalvereniging Swift: "Vaak start ik zodra de basis afspraken zijn gemaakt over een project. In het geval van AFC lag dat anders, want het project bevond zich nog in de beginfase. De vertraging in het voortraject zat vooral in de planvorming, stijgende prijzen en de aanbesteding en



selectie van de bouwer. HSB wilde dit prestigieuze project graag doen en had bewezen ervaring in het samenwerken met gemeenten. Na selectie hebben zij dat ook echt waargemaakt."

## Toekomstbestendig

Het ontwerp van het duurzame AFC clubhuis is van Paul de Ruiter Architects en De Groot Vroomshoop verzorgde in opdracht van HSB de engineering, productie en montage van de houtconstructie. Zonnepanelen, aansluiting op stadsverwarming en de gelijmde houten dakconstructie maken dit gebouw op sportpark Goed Genoeg energiezuinig en toekomstbestendig. Casco, wanden en vloerelementen zijn deels opgetrokken uit Cross Laminated Timber. "Het is écht het clubhuis voor onze kinderen en kleinkinderen. Ook dat maakt het gebouw circulair!", zegt Ad Westerhof. "Het fijne aan HSB begint met een goede bereikbaarheid en het werken in een vaste ploeg. Men begrijpt elkaar, werkt praktisch en denkt in oplossingen. Bovendien hielden zij goed contact met Anne-Greet als gemeentelijke projectmanager. Beneden, waar onder meer de kleedruimten en douches te vinden zijn, ziet het er allemaal top uit. Boven, waar de bar en de keuken zich bevinden, hebben we het interieur volledig zelf gerealiseerd; van de industriële vloer tot de verlichting en audio aan het plafond."

Anne-Greet de Vries weet hoe complex samenwerkingen tussen gemeenten, ontwikkelaar en bouwer kunnen zijn: "Natuurlijk waren we het niet altijd met elkaar eens, maar HSB heeft geleverd wat er is beloofd. Wij hebben op een goede manier met elkaar samengewerkt. Velden, tribunes, scorebord en clubhuis, het is een heel mooi geheel geworden." Ad Westerhof knikt instemmend en glundert: "Ik ken veel clubhuizen uit het hogere segment, maar dit is de mooiste. Hiermee geven wij antwoord op de vraag hoe AFC het toch iedere keer flikt, nota bene op de duurste grond van Nederland. Hoe komen ze aan zo'n clubhuis, hoe worden ze kampioen? Of ik een tipje van de sluier op wil lichten? Alles draait om mensen, fantasie én het hebben van een goed plan."

*HSB heeft bewezen heel goed te kunnen leveren binnen de gestelde kaders.*

# Hoofd-uitvoerder Martijn Smit voelt zich ondernemer binnen HSB

Martijn Smit is twintig jaar actief binnen HSB. In 2000 liep hij er zijn eerste stage vanuit de opleiding mbo-bouwkunde en twee jaar later herhaalde hij dat: "Dat mocht niet, maar ik wilde het graag. Ik deed twee keer stage bij HSB, beide keren niet op kantoor maar buiten. Al direct had ik een klik met het bedrijf en daarbij bleek ik ook nog eens gevoel voor uitvoering te hebben."

Officieel begon Martijn in 2002 als logistiek medewerker. Dit was hij gedurende zes maanden om daarna een jaar als assistent-uitvoerder aan de slag te gaan. Als uitvoerder is hij het langst aan de gang geweest en sinds drie jaar is hij een van de zes hoofd-uitvoerders van HSB: "Echt waar, ik ben hier ondernemer in een onderneming. HSB laat mij vrij in mijn rol, niemand staat mij over de schouders op de vingers te kijken. Iedereen vertrouwt volledig op mijn capaciteiten, dat voelt voor mij echt als thuis. Natuurlijk doe je je projecten niet alleen, die doe je samen met collega-uitvoerders en de hele bouwploeg. Het is voor mij keer op keer een uitdaging om samen met de mensen waarvoor je werkt het hele project van a tot z te faciliteren."

"Bij HSB begint het altijd met een stuk bouwgrond en eindigen we met de sleuteloverdracht", zegt Martijn. "In de periode daartussen ben ik onder meer verantwoordelijk voor de bouw, de veiligheid, de planning en de omgeving. En dat hele traject doen we nu ook nog eens coronaproof." Op de vraag wat zijn mooiste recente projecten waren, klinkt het antwoord direct: "De twee woontorens Tango en Twister in Haarlem. Dat was hoogbouw, dat heeft mijn voorkeur. Daar werkte ik voor

het eerst met tunnelbekisting, wat een hoge bouwsnelheid garandeert. Verder, vanwege de omvang, ik werkte daar op een gegeven moment met een bouwploeg van zo'n honderd man, was het overnameproject Holland Park in Diemen voor mij ook een hele uitdagende en leerzame ervaring."

Op dit moment bevindt project Brantjesoever in Purmerend zich in de funderingsfase. Brantjesoever behelst de bouw van honderdzestien woningen in drie fasen. Als hoofd-uitvoerder heeft Martijn het hele traject al volledig in de planning: "Er werken nu nog niet zo heel veel mensen, maar dat aantal loopt uiteindelijk op tot ongeveer honderdtwintig man. Voor hen richten we alles in volgens de laatste coronaregels. Overal zijn instructies en attentieborden te vinden zodat keurig anderhalve meter afstand gehouden kan worden. In de kantine staan in de aparte zitgedeelten schermen tussen de tafels. Buiten bevindt zich een hele grote overkapte vlonder met sta- en zittafels. Eten en drinken doen we in shifts op basis van kleurcodes. Samen zorgen we ervoor dat we gezond en wel, en met vlag en wimpel, de eindstreep halen."

*HSB laat mij vrij in mijn rol,  
niemand staat mij over de  
schouders op de vingers te kijken.*



15,6  
MILJOENBEDRIJFSRESULTAAT  
NA BELASTING158  
MILJOEN

PRODUCTIE

17,8  
MILJOENBEDRIJFSRESULTAAT  
VOOR BELASTING53  
SOLVABILITEIT184  
MILJOENAAN WERKEN  
OPGELEVERD

## Gang van zaken gedurende het boekjaar 2020

HSB heeft het over de volle breedte uitstekend gedaan in 2020. Het lijkt dat de waarde van de productie is gedaald met circa 16% naar € 158 miljoen, maar een groot deel van de productie is gerealiseerd binnen de deelneming VOF Gouwpark (ca € 18 miljoen) welke omzet hier niet tot uiting komt maar is gesaldeerd in het resultaat deelneming van € 3,1 miljoen. Het bedrijfsresultaat is gestegen van € 16,5 miljoen in 2019 naar € 17,8 miljoen in 2020. Behaalde rendementen op eigen ontwikkelingsprojecten spelen hierbij een zeer belangrijke rol. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een positief resultaat na belastingen van € 15,6 miljoen tegenover een winst van € 12,5 miljoen in het jaar 2019. In het verslagjaar is in totaal voor € 184 miljoen aan werken opgeleverd.

### Solvabiliteit en liquiditeit

De solvabiliteit is ten opzichte van 2019 gestegen van 49,4% naar 53% in 2020. De vennootschap heeft de beschikking over € 14,1 miljoen aan liquide middelen waarvan € 0,7 miljoen op een geblokkeerde G-rekening staat. Gezien de goede solvabiliteit en de ruime mate aan liquide middelen is het op zich niet nodig een financiering aan te trekken. Echter hebben we in 2021 geïnvesteerd in onroerend goed, deels voor eigen gebruik en deels voor ontwikkeling, waar we gezien de lage rente toch gekozen hebben voor een onderliggende financiering.

### Financiële instrumenten

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

### Investerings

De investeringen bedroegen in het verslagjaar € 1.875.000, daarmee zijn de investeringen lager dan in 2019. De desinvesteringen bedroegen in het verslagjaar € 243.000. Per saldo bedroegen de investeringen derhalve € 1.632.000 tegenover € 2.252.000 in 2019. De uit afschrijving vrijgekomen middelen bedragen € 1.527.000 (2019: € 1.427.000).



# Cijfers van

# 2020

## VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS HSB HOLDING B.V.

	X € 1000,-	2020	2019	2018
VASTE ACTIVA	Materiële vaste activa	7.564	7.459	6.633
	Financiële vaste activa	186	4.741	4.151
		7.750	12.200	10.784
VLOTTENDE ACTIVA	Vorraden en onderhanden werken	9.908	7.018	2.781
	Vorderingen	8.715	9.717	17.458
	Liquide middelen	14.090	11.076	12.883
	32.713	27.811	33.122	
KORTLOPENDE SCHULDEN	Kredietinstellingen	0	0	0
	Onderhanden werken	0	3.255	3.682
	Overige verplichtingen	16.445	14.970	18.545
	16.445	18.225	22.227	
	Werkkapitaal	16.268	9.586	10.895
	Totaal	24.018	21.786	21.679
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	Voorzieningen	2.649	2.033	1.949
	Langlopende schulden	0	0	0
	2.649	2.033	1.949	
EIGEN VERMOGEN		21.369	19.753	19.730
	Totaal	24.018	21.786	21.679

Behaalde rendementen  
op eigen ontwikkelings-  
projecten spelen een zeer  
belangrijke rol bij de stijging  
van het bedrijfsresultaat.

## KERNCIJFERS

X € 1000,-	2020	2019	2018
WAARDE PRODUCTIE	158.472	184.153	148.167
BEDRIJFSRESULTAAT	20.876	16.706	12.812
FINANCIELE BATEN EN LASTEN	-50	-10	1
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	20.826	16.696	12.813
NETTO RESULTAAT	15.616	12.522	9.609
NETTO RESULTAAT IN % VAN DE OMZET	9,9%	6,8%	6,5%
EIGEN VERMOGEN	21.369	19.753	19.730
SOLVABILITEIT (% VAN HET BALANSTOTAAL)	53%	49%	45%
EBITDA	22.403	18.133	14.114

BOUWEN IN TIJDEN VAN COVID-19

# Op afstand contact houden met elkaar

*Heb je een klein kuchje of lichte  
koorts, dan geldt direct:  
blijf thuis en laat je testen.*



Sinds 2011 is Wim de Boer projectleider Veiligheid, Gezondheid & Milieu (VG&M) binnen HSB. In de uitvoering van zijn functie staat hij niet alleen. Directe ondersteuning krijgt Wim onder meer vanuit het secretariaat, de afdelingen en de projectleiders: "VG&M is in het belang van alle collega's. Ook stellen overheid en afnemers steeds meer eisen op dit vlak. Van ISO 45001 tot alle maatregelen die we in het kader van COVID-19 sinds maart 2020 hebben genomen. Dat laatste was nog een hele uitdaging."

Gezondheid en milieu hangen volgens Wim nauw met elkaar samen: "MVO hebben wij sinds jaar en dag hoog in het vaandel en wij zijn bovendien van huis uit zuinig. Wij hebben een hekel aan verkwisting. Onze eigen personenauto's en busjes zijn zoveel mogelijk hybride en de vrachtwagens voldoen aan de hoogste normen qua brandstofverbruik. Op de werf en op onze projecten doen wij aan gescheiden afvalopslag. Gecertificeerde bedrijven voeren het uiteindelijk af. Als er wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen, gebruikt iedereen persoonlijke beschermingsmiddelen. Zo bezien hebben gezondheid en milieu continu onze aandacht."

#### Coronaplan

Wim de Boer is zich er dag in dag uit van bewust dat er dingen kunnen gebeuren die niet direct in de lijn der verwachting liggen, maar een pandemie daar had hij geen ervaring mee: "Wat gaan we doen? Zijn er richtlijnen? We lieten ons informeren door het RIVM en richtten meteen een speciale interne werkgroep op. Daarin hebben wij elkaar intensief bijgepraat om vervolgens te komen tot een Coronaplan de campagne. Om veiligheid en gezondheid bij iedereen goed tussen de oren te krijgen en te houden, hield de directie vanaf de uitbraak iedereen continu op de hoogte via ons intranetportaal InSite."

#### Informeren

Alle kantoormedewerkers werkten vanaf dag 1 thuis en op de projecten werd iedereen geïnformeerd via bulletins bij de toegangspoorten en op de deuren van alle keten. "Van het houden van afstand tot het gebruik van desinfecterende spray en mondkapjes. We hebben méér bouwketen geplaatst, zorgen voor optimale ventilatie, schaffen in shifts en als het even kan doen wij dat buiten. Ook rijden we tijdelijk individueel naar de werken. Leveranciers en overige derden komen zo min mogelijk het bouwterrein op en als er iets is in de manier waarop iemand zijn werk doet, dan wordt dat - op afstand - besproken met de uitvoerder."

#### Testen

Op het hoofdkantoor ging het niet anders toen we ook daar naar verloop van tijd ook weer gedoceed aan de slag gingen, zegt Wim: "Je bent thuis misschien wat productiever, maar je gaat je collega's al snel missen. Om zaken in goede banen te leiden, laten we minder mensen in de spreekkamers en overleggen we veel online in Teams. Ook hebben we een aparte vergaderunit geplaatst om, als het echt moet, daar met externe partijen te kunnen vergaderen. We trokken lijnen en zorgden voor eenrichtingsverkeer. Verder zetten we de airco uit en deden we de ramen open. We zijn allemaal nóg meer heer - en dame - in het onderlinge verkeer geworden. En heb je een klein kuchje of lichte koorts, dan geldt direct: blijf thuis en laat je testen."

# Sociale huurwoningen

VOOR JONGEREN:  
EEN VOLWAARDIG THUIS

*Wij bieden een in prijs en kwaliteit  
gevarieerd product waarmee we  
deze woningzoekenden optimaal  
kunnen bedienen.*



Stefan van Schaik is sinds 2014 directeur-bestuurder van Wooncompagnie. Deze maatschappelijke onderneming op het gebied van wonen is actief in elf gemeenten waaronder Hollands Kroon, Schagen, Purmerend, Edam-Volendam en Waterland. Met zo'n veertienduizend sociale huurwoningen in beheer, biedt Wooncompagnie onderdak aan meer dan twintigduizend inwoners van Noord-Holland. En met de bouw door Kakes-Deurwaarder van acht woningen voor jongeren onder de zesentwintig jaar wordt het aanbod weer iets vergroot.

Stefan van Schaik: "Met de bouw van deze woningen aan de Kievitstraat in IJpendam laat Wooncompagnie zien dat huurwoningen een volwaardig thuis, in dit geval voor jongeren, moeten zijn. Wij bieden een in prijs en kwaliteit gevarieerd product waarmee we deze woningzoekenden optimaal kunnen bedienen."

## Woningnood

De regio Zaanstreek-Waterland kent volgens Stefan van Schaik de hoogste woningnood van Nederland: "De urgentie is enorm en wij pakken alle kansen aan om het woningaanbod te verhogen. Partners als HSB - met Deurwaarder hebben wij een lange historie, wij spreken elkaars taal - zijn ontzettend nodig om deze plannen te realiseren. Samen zoeken wij naar inventieve oplossingen om het woningaanbod te verruimen. Kleine projecten zoals de Kievitstraat op de voormalige locatie van de Bastiaanschool zijn veelal moeilijker te realiseren. Vaak geldt hoe kleiner, hoe duurder. Het was voor ons dan ook moeilijk een partij te vinden die hoge kwaliteit levert tegen acceptabele en dus betaalbare condities. Wij zijn erg gelukkig met een partner die deze acht specifiek vormgegeven woningen, die qua 'look and feel' goed opgaan in de buurt, onder deze voorwaarden weet te bouwen."

## Meegroeien

Hooyschuur Architecten tekende voor het ontwerp van de twee afzonderlijke gebouwen op het relatief kleine perceel. "Desondanks hebben zij aan de verschillende typen appartementen van verschillende kwaliteiten de broodnodige vierkante meters weten te toe te voegen", zegt Stefan van Schaik. "Dat maakt meegroeien in de woning mogelijk, wat met de huidige woningnood zo nodig is. Naast markant metselwerk, fraaie dakpannen en functionele balkons zit toekomstbestendigheid ook in het feit dat de woningen vrijwel energieneutraal zijn. De jongerenwoningen worden gasloos gebouwd en zijn per dak voorzien van zonnepanelen." Of er op meer woningbouwlocaties in de gemeente Waterland gebouwd gaat worden? "De sleutel is natuurlijk beschikbare grond, maar als de gemeente scherp genoeg is op sociale woningbouw, dan haken wij daar zeker op aan."

# Kwaliteitscontroleur John Krüse hangt voegspijker na bijna vijftig jaar aan de wilgen.

Donderdag 2 juli 2020 was de laatste werkdag van kwaliteitscontroleur John Krüse. Vijftig jaar geleden op 10 augustus 1970 startte hij als vijftienjarige jongen bij het bedrijf dat nu HSB heet. Op de toenmalige Leerlingbouwplaats leerde John samen met zeventien leeftijdgenoten alle fijne kneepjes van het vak: "We bouwden twintig woningen aan de Marsstraat in Volendam en zijn vervolgens binnen HSB in allerlei werkzaamheden op alle soorten projecten met elkaar opgetrokken. Het bijzondere is dat dit altijd is gegaan in volle harmonie. We zijn binnen het bedrijf alle kanten uitgewaaid en kwamen elkaar op wisselende projecten en ook in de loop der jaren in wisselende functies weer tegen. We hebben altijd respect voor elkaar en voor elkaars werk gehad."

## Uitdaging

Gedurende zijn loopbaan maakte John bij HSB veertien directeuren mee en vervulde hij diverse functies: "Ik heb getimmerd, heb hier en daar een metselklusje in onderhoud gedaan, ben assistent uitvoerder geweest en leverde af en toe een woning op. Nazorg en garantie zaken heb ik gedaan tot 4 september 2000, toen ontstond voor het eerst de officiële functie van kwaliteitscontroleur. Ik moest op appél verschijnen en mij werd gevraagd of ik daar oren naar had. Toezicht in de praktijk op de bouw; van lopende projecten vanaf de start van een project tot aan het werk van de behanger. En adviseren bij de werkvoorbereiding met betrekking tot de details van nieuwe projecten, dat werd mijn uitdaging. Het werd het spel tussen productie en kwaliteit. Voor wat betreft dat laatste ging ik altijd tot het gaatje. Aan het motto van de directies 'Iedereen vindt hier zijn plaats' heb ik voor mijn gevoel zeker voldaan."

## Perfectionist

Ruim twintig jaar deed de geboren perfectionist in zijn eentje het controlewerk op de projecten: "En als ik zelf iets niet goed deed, verwachtte ik van mijn collega's dat zij mij daar net zo goed op zouden wijzen. Samen weet je namelijk het meest en niemand is te oud om te leren." In veel gevallen begon het werk bij de fundering: "Het betonijzer controleren was voor mij, ook al is het best

belangrijk, niet zo heel spannend en had geen prioriteit. Maar aan de fundering kwam het riool te hangen en daar begon het feest bij mij in het voorkomen van lekkages. Echt ingewikkeld werd het bij lucht- en verwarmingsapparatuur, die techniek was haast niet bij te houden. Dat is echt een vak apart. Net zoals het deugdelijk aanbrengen van leidingen en dergelijke, dat blijft ook altijd een aandachtspunt."

## Verbeterpunten

Het contact met de mensen op de projecten vond John Krüse altijd het meest uitdagend: "Je hebt zware en minder zware klussen en dat was in de omgang met mensen hetzelfde. Je moest iedereen goed gestemd zien te houden. Natuurlijk was het wel eens spannend en liepen de gemoederen wel eens op, maar dat hoort bij het vak en zo houd je elkaar scherp. Als er in de tijd dat ik de garantie zaken deed tien punten van aandacht waren bij een bepaalde bewoner begon ik altijd met het gemakkelijkst op te lossen punt en ondernam ik vooral direct actie. Zo wist ik de mensen een beter gevoel te laten krijgen en op mijn hand te houden ofwel te krijgen. De moeilijkste verbeterpunten bewaarde ik altijd voor het laatst, maar als de klant zich beter was gaan voelen kwam je makkelijker door de moeilijkere zaken heen. Bij klachten direct gerichte acties ondernemen, duidelijk zijn en niet twijfelen is het halve werk bij het oplossen van klachten, zeker in een garantieperiode."

## Opgelost

"Altijd draaide het er bij mij om tegen de laagst mogelijk kosten de hoogst mogelijke kwaliteit te leveren. Maar ook kregen ze waar ze recht op hadden. Ik zou daar heel leuke anekdotes over kunnen vertellen. Ik ben bij duizenden mensen binnen geweest in bewoonde woningen. Een boek vol zou ik kunnen schrijven met de meest uiteenlopende zaken van wat ik allemaal ben tegengekomen en heb meegemaakt. Iemand die altijd op de steiger staat heeft daar geen voorstelling van. Alle mensen zijn anders en gedragen zich ook allemaal anders. Dat moet je aanvoelen en daar moet je op inspelen. Maar dat was allemaal in de nazorg en garantieperiode. De periode in de nazorg binnen en buiten gecombineerd met de garantie zaken, wat een beetje gelijk

op ging, was voor mij dan ook zonder meer de mooiste tijd. Het contact maken met mensen waar nog iets was blijven steken en dat tot een goed einde brengen dat was altijd een uitdaging en vond ik prachtig. Een garantiedossier mee krijgen en het na afwikkeling gewoon bij de directeur op z'n bureau schuiven met de mededeling 'opgelost'."

## Spannend

Als allround kwaliteitscontroleur had John ook zijn specialiteiten: "Kappen en daken. Van de gewone pannendaken met veel hoek en kilkepers tot platte daken met allerlei op- en aanbouwen. En alles met lood en slabben, daar kwam heel veel bij kijken. Die strijd met de waterhuishouding van een woning ben ik altijd graag aangegaan." Naast pc en camera had John van oudsher een bijzonder hulpmiddel bij zich tijdens zijn controlewerkzaamheden; een voegspijker. "Zonder voegspijker in mijn achterzak voelde hetzelfde

als naar het café zonder portemonnee. Bij mijn afscheid ontving ik naast vele cadeaus en complimenten van collega's een gouden voegspijker van de directie als dank."

Tijdens zijn lange carrière bij HSB ging John Krüse niet één dag met tegenzin naar zijn werk: "Ik heb me in al die tijd ook nooit verveeld omdat er altijd van alles te doen was als je er open voor stond. Bij alle verzoeken van hogerhand 'of ik niet eens wat anders wou gaan doen', ben ik altijd zonder aarzeling de uitdaging aangegaan. Nooit 'nee' verkocht. En dat hield het spannend. En zeker niet in de laatste plaats ook afwisselend en dat was ook zeer leerzaam. En precies vijftig jaar later, weer op 10 augustus, is mijn pensioen ingegaan." Op de vraag of hij voldoende invulling van zijn vrije tijd na pensionering heeft, knikt hij resoluut: "Op daken zal je me niet meer vinden, maar wandelen, fietsen en tuinieren doe ik graag."

*Altijd draaide het er bij mij om tegen de laagst mogelijk kosten de hoogst mogelijke kwaliteit te leveren.*

# Timpaan en HSB

VINDEN ELKAAR IN DE  
TUINEN VAN URSEM



Ingeborg de Jong is algemeen directeur van Timpaan Hoofddorp en bestuurder bij Stichting Timpaan. Timpaan is ontstaan uit de corporatiesector en daardoor een 'andere vastgoed- en gebiedsontwikkelaar', want er is geen aandeelhouder met een winst oogmerk.

Als gebiedsontwikkelaar richt Timpaan zich op eigentijdse woningen en vernieuwende woonconcepten, zowel voor starters, gezinnen, ouderen als zorgbehoevenden, in kernen, dorpen en stedelijke wijken in West- en Midden-Nederland. Ingeborg de Jong: "In tegenstelling tot corporaties, die zich op huurwoningen richten, zijn wij als ontwikkelaar actief op het gebied van betaalbare koopwoningen en stimuleren we innovaties zoals duurzame gebiedsontwikkeling, maatschappelijk relevante vastgoedprojecten en inclusieve woonwijken, bestemd voor een breed publiek. Bovendien onderscheiden wij ons maatschappelijk door de ontwikkeling van bijzondere woonvormen voor bijzondere doelgroepen."

Op 9 juli 2019 werd de feestelijke start bouw gevierd van De Tuinen in Ursem. "In dit

project vonden Timpaan en HSB elkaar op persoonlijk vlak direct goed", zegt Ingeborg de Jong. "Wij werken graag met bouwbedrijven die een klantgerichte en regionale oriëntatie hebben. Daarnaast is het onze ervaring dat er met familiebedrijven en organisaties met een DGA-structuur snel beslissingen kunnen worden genomen. Onze samenwerking in de gemeente Koggenland heeft een mooie wijk met vierentwintig woningen opgeleverd. HSB bouwde de duurzame twee-onder-een-kapwoningen, de driekappers en de rij van zes woningen volgens planning en deed dit bovendien met 0 opleveringspunten. Wat ons betreft de beste acquisitie voor een vervolgproject."





# Aaf Beers-Schilder heeft een neus voor behoefte

In 2020 is Aaf Beers-Schilder vijftig jaar actief met de Stichting Werkend Missieteam. Alweer vijftig jaar is deze hulporganisatie gevestigd aan het Slobbeland. "Dit zou het wel wezen", zei Aaf tegen haar vader Hein Schilder toen hij haar de huidige plek, grenzend aan het bouwbedrijf, aanbood. Wie bij Aaf en haar groep van zestig vrijwilligers bruikbare spullen brengt die niet meer gebruikt worden, weet dat deze goed terechtkomen: "Ik heb een neus voor behoefte. Mijn karakter maakt dat ik mensen wil helpen. Dat sociale gevoel heb ik echt van mijn vader."



INTERVIEW

## Congo

Voordat Aaf zich op het Slobbeland vestigde, werden alle hulpgoederen bij haar thuis opgeslagen: "Van de zolder tot de slaapkamer stonden de spullen. Wij sliepen op de dozen. Aanleiding voor het ontwikkelen van hulptransporten was het vertrek van mijn oudere broer die in Congo als priester aan het werk ging. En in dat Centraal-Afrikaanse land konden ze wel wat hulp gebruiken. We stuurden hem in totaal drieëntwintig containers met van alles en nog wat, van zaden voor de moestuin en medicijnen tot meubels en kleding. Om ook wat geld in de stichtingskas te krijgen, staken wij waar mogelijk de handen uit de mouwen tegen een kleine vergoeding. We hebben garnalen gepeld, in een wasserette gewerkt, zilver gepoetst en kerstkaarten gemaakt. Voor HSB maakten wij tegen vergoeding ook nieuw gebouwde woningen schoon voor oplevering."

## Medaille

Elke drie weken vertrekt er vanuit de Stichting Werkend Missieteam een volle vrachtwagen. Naar het Oostblok, Noord-Afrika, Suriname, Rusland en Oekraïne, maar ook dichterbij huis naar de Voedselbank. "We worden met z'n allen veel rijker en toch blijft de behoefte aan hulp bestaan. Ook hier in Volendam leven bijvoorbeeld zzp'ers die het nu moeilijk hebben door corona. Die voelen zich te trots om bijstand te vragen, maar dan regelen we dat gewoon via de achterdeur. Verreweg de meeste hulp gaat naar het buitenland. Daar is de nood toch het hoogst. Het project voor zevenhonderd blinde kinderen in zestig huizen verspreid in Polen is mij het meest bijgebleven. Dertig jaar lang hebben we hiervoor heen en weer gereden met vrachtauto's vol goederen. Van de paus kreeg ik hiervoor een medaille Pro Ecclesia et Pontifice. Die gold voor ons allemaal!"

## Moeder Teresa

"In Amsterdam brengen we bij de organisatie van Moeder Teresa ieder weekeinde onder meer kleding ten behoeve van mensen met een zwervend bestaan. Voor de tachtig dak- en thuislozen aldaar hebben we ook wel eens een maaltijd verzorgd. Hier in Volendam werken we bijvoorbeeld samen met het Leger des Heils. De kledingcontainer staat hier voor de deur." Op de vraag waar Aaf toch alle spullen vandaan tovert, is zij helder: "Van C&A krijgen we sinds jaar en dag onverkochte kleding. Ook krijgen we wel de vraag om inventaris uit woningen, scholen en kantoren te halen. Natuurlijk is ook HSB ons al vanaf het begin goed gezind. Gereedschappen, bouwmaterialen en -kleding, oud of overtollig kunnen wij goed gebruiken. En daar zijn wij keer op keer dankbaar voor. Echt, mijn liefde voor dit werk gaat nooit weg, dat zit er heel diep ingebakken."

*Stichting Werkend Missieteam heeft een ANBI-status.*

*Kijk op [www.werkendmissieteam.nl](http://www.werkendmissieteam.nl) hoe u de stichting kunt ondersteunen.*

# 2021

PROJECTEN



DOK 12



VROONERMEER FASE 4



WHEELICHT

+  
*Wheerlicht zorgt voor  
een kwaliteitsimpuls  
in Wheermolen.*



NOORDEINDE



ELZENHAGEN



WOONBOERDERIJ VAASSEN



PRACHT 468

**Samenstelling**

HSB

**Tekst**

Onno Walgjen - Smook & Walgjen  
Public Relations

**Grafisch ontwerp en realisatie**

Ratio Design

**Fotografie**

Eran Oppenheimer Photography  
Fedde de Weert - Fotostudio Fedde de Weert

**Drukwerk**

Zwarthoed visuele communicatie  
Het jaarverslag is gedrukt op 100% gerecycled  
en FSC-gecertificeerd papier.



Slobbeland 10  
1131 AB Volendam

**T** 0299 - 39 89 00

**E** [info@hsb-volendam.nl](mailto:info@hsb-volendam.nl)

**[hsb-volendam.nl](http://hsb-volendam.nl)**

\*Een aantal foto's zijn gemaakt vóór  
de landelijke coronamaatregelen



