

JAAAR VERSLAG

Natuurlijk 2023





*"Een duurzaam gebouw is
het natuurlijk gevolg van
betrokken bouwen"*



Kern
CIJFERS
26

Uitdaging in tijd en complexiteit

RENOVATIE SPANT! IN BUSSUM | 18



36

Martijn Hemmer over
Baandervesting Edam

40
HSB bouwt aan
biodiversiteit



Bas Aelbers
Marc Bohle
renoveert

16



REFERENTIE-
PROJECTEN | 30

Zakelijk

- 06 Directie: Samen werken aan een gezonde bouwstroom
- 08 2023 in vogelvlucht
- 10 Organisatieschema en Handelsnamen HSB
- 12 Administratie en ICT
- 13 Gang van zaken gedurende het boekjaar 2023
- 14 Cijfers 2023
- 22 Missie en Visie:
- 24 Human Resources
- 26 Kerncijfers 2023
- 27 MVO
- 30 Referentieprojecten
- 38 Raad van Commissarissen
- 48 Projecten 2024

Interviews

- 16 Marc Bohle Gevelwerken levert kwaliteit tegen de juiste prijs
- 18 Renovatie Spant! in Bussum
- 28 Jan Kwakman: HSB is alweer tien jaar sponsor van RKAV Volendam
- 36 Martijn Hemmer over Baandervesting Edam
- 42 Woningcorporatie Ymere over Elzenhagen-Zuid
- 44 Richard Kranenburg
- 46 Ecowoning Beverwijk

Duurzaam HSB

- 20 HSB en Deurwaarder helpen vogels en vleermuizen onder de pannen
- 21 Marc Bohle Gevelwerken koploper in natuurvriendelijk isoleren
- 40 HSB bouwt aan biodiversiteit
- 41 Nieuwe circulaire kunststof pallets

DIRECTIE

Samen werken aan een gezonde bouwstroom

In een goede verhouding van menskracht en opdrachten was 2023 een goed jaar. Waar in voorgaande jaren corona en de oorlog in Oekraïne hun weerslag hadden, is ons werkveld inmiddels weer enigszins genormaliseerd. Het thema van dit jaarverslag luidt Natuurlijk, maar in de bouwsector zijn veel zaken allesbehalve vanzelfsprekend. Diverse factoren zijn daarvan de oorzaak. Zo kampten wij aan het begin van dit verslagjaar nog met het staartje van de prijsstijgingen van grondstoffen. Ook de snelheid van vergunningsafgifte speelt een rol. Onder meer door langdurige bezwaarprocedures die soms lopen tot aan de Raad van State. Mede vanwege vertragingen in start bouw zijn onze algemene kosten dit jaar niet zoals wij gewend zijn. Meer dan ooit blijft het de kunst onze bouwprojecten op het juiste moment in productie te laten gaan.

Op het vlak van duurzaamheid zijn ook dit jaar weer forse stappen vooruit gemaakt. De elektrificatie van ons wagenpark houdt de vaart erin en in co-making met woningcorporatie Ymere krijgt grootschalig bouwen in hout steeds meer inhoud. De jaarlijkse evaluatie leverde ons een uitstekende beoordeling op. Eenzelfde positiviteit ten opzichte van elkaar, ervaren wij ook bij andere woningbouwcorporaties. Bewustheid van samenwerking in de keten is er ook in ons partnership met de Circular Plastic Alliance. Afvalscheiding levert onder meer herbruikbare en stapelbare pallets op. In het kader van de flora en fauna zorgden wij voor groene gevels, een insectenhotel en nestkastjes waar vogels en vleermuizen zich thuis voelen. Biologische kerstpakketten waren er voor onze medewerkers én de nieuwe lijn van circulaire bedrijfskleding komt er aan.

Naast verdere verbetering van onderlinge samenwerking neemt standaardisatie een steeds grotere vlucht in ons bouwproces.

Dit jaar hebben wij overeenstemming bereikt over projecten in prefab casco in Heerhugowaard, Lisse en Heiloo. Met de bouw van laatstgenoemde, Groot Heiloo, werd op 5 april jl. de feestelijke start bouw gevierd. In dit voorwoord een bijzonder woord van dank aan Edwin Zomerdijk. Hij is directeur van Bouwbedrijf Kakes-Deurwaarder geworden, tevens verantwoordelijk voor Timmerfabriek Volendam en Sprongen Vooruit. Dit laatste onderdeel is kortgeleden gestart en richt zich op energetisch verbeteren. Hierover meer in ons volgende jaarverslag. Eric Koning en Camiel Honselaar vormen nu de dagelijkse leiding van HSB.

Onze erkentelijkheid voor alle activiteiten van afgelopen jaar gaat uiteraard uit naar al onze medewerkers. Zij creëerden samen met opdrachtgevers en partners meerwaarde in de realisatie van alle projecten in 2023. Kortom, een groot woord van dank voor het vertrouwen in HSB. Volendam, mei 2023

Camiel Honselaar en Eric Koning





2023

in vogelvlucht



03 februari
Oplevering Elzenhagen Zuid in Amsterdam



07 februari
Eerste sleuteloverdracht kopers Pracht 468 in Vijfhuizen



28 februari
Laatste fase Vroonermeer afgerond



23 maart
Start bouw De Schrijvers in Haarlem



1 april
25 jaar Marc Bohle



20 april
Feestelijke handeling Fridtjof Nansenhof in Amsterdam



16 mei
Plaatsing insectenhotel op Slobbeland 10



26 mei
Viering hoogste punt Twistvlied in Mijdrecht



26 mei
Hoogste punt Centrumeiland in Amsterdam



26 januari
Feestelijke start bouw Centrumeiland Amsterdam

14 september
Presentatie circulaire kunststof pallets



27 september
Feestelijke start bouw Ringdijk in Amsterdam



03 oktober
Bouwbord brandweerkazerne Dirksborn geplaatst



05 oktober
Officiële start bouw Anna's Hoeve II in Hilversum



30 oktober
Renovatie Spant! Opening Podium één..



02 november
Viering hoogste punt Buiksloterham Plot C



10 november
Feestje jubilarissen en gepensioneerden HSB



13 november
Opdracht transformatie Het Heem in Alkmaar



23 november
Viering start renovatie Rode Buurt in Zaandijk



14 december
Opleverfeestje Renovatieproject Rustenburgerstraat in Amsterdam

Organisatieschema en handelsnamen HSB

Onder de vlag van HSB opereren diverse bedrijven onder evenzovele handelsnamen.

HSB Bouw B.V. is in de provincies Noord- en Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland actief in de nieuwbouw en renovatie van woningen en utiliteitsbouw voor projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, beleggers of eigen ontwikkeling en kleinbouw voor particulieren en bedrijven. Als onderdeel van HSB Bouw B.V. zijn onder verschillende handelsnamen twee afdelingen actief: Bouwbedrijf Kakes-Deurwaarder en Timmerfabriek Volendam.

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

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

Schildersbedrijf Hein Schilder B.V. is een 100% dochter van HSB Bouw B.V. en 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.

J.M. Deurwaarder Gevelwerken B.V. is een 100% dochter van J.M. Deurwaarder G.A. B.V. en richt zich op innovatieve en circulaire gevelverwerking, waaronder Clickbrick, E-Board en Drystack en het gebruik van nieuwe steentypes.

Marc Bohle Gevelwerken B.V., MB Onderhoudsbedrijf B.V. en Marc Bohle Verhuur B.V. zijn 100% dochters van HSB Bouw B.V. Deze bedrijven richten zich op renovatie, isolatie en restauratie.

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

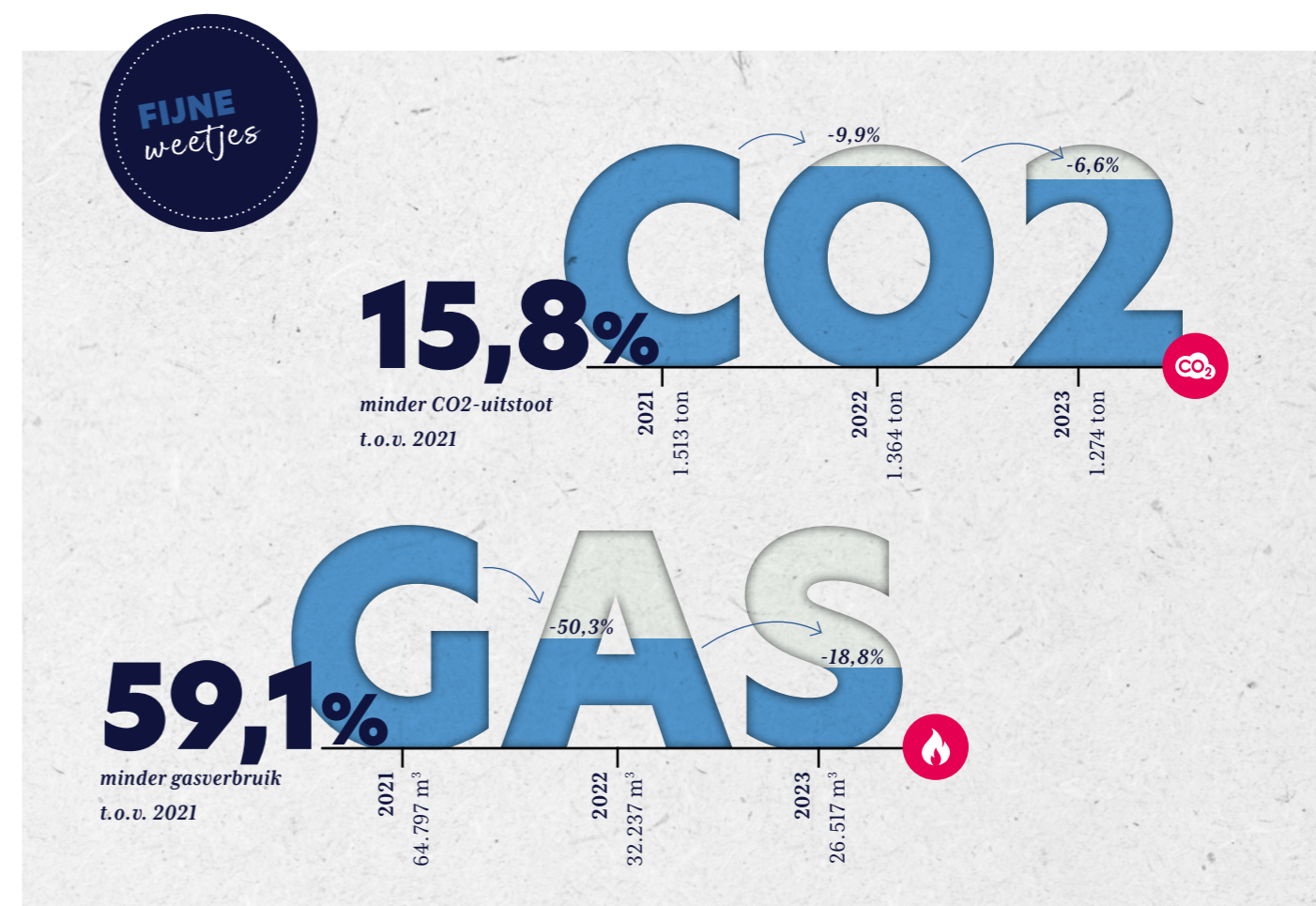
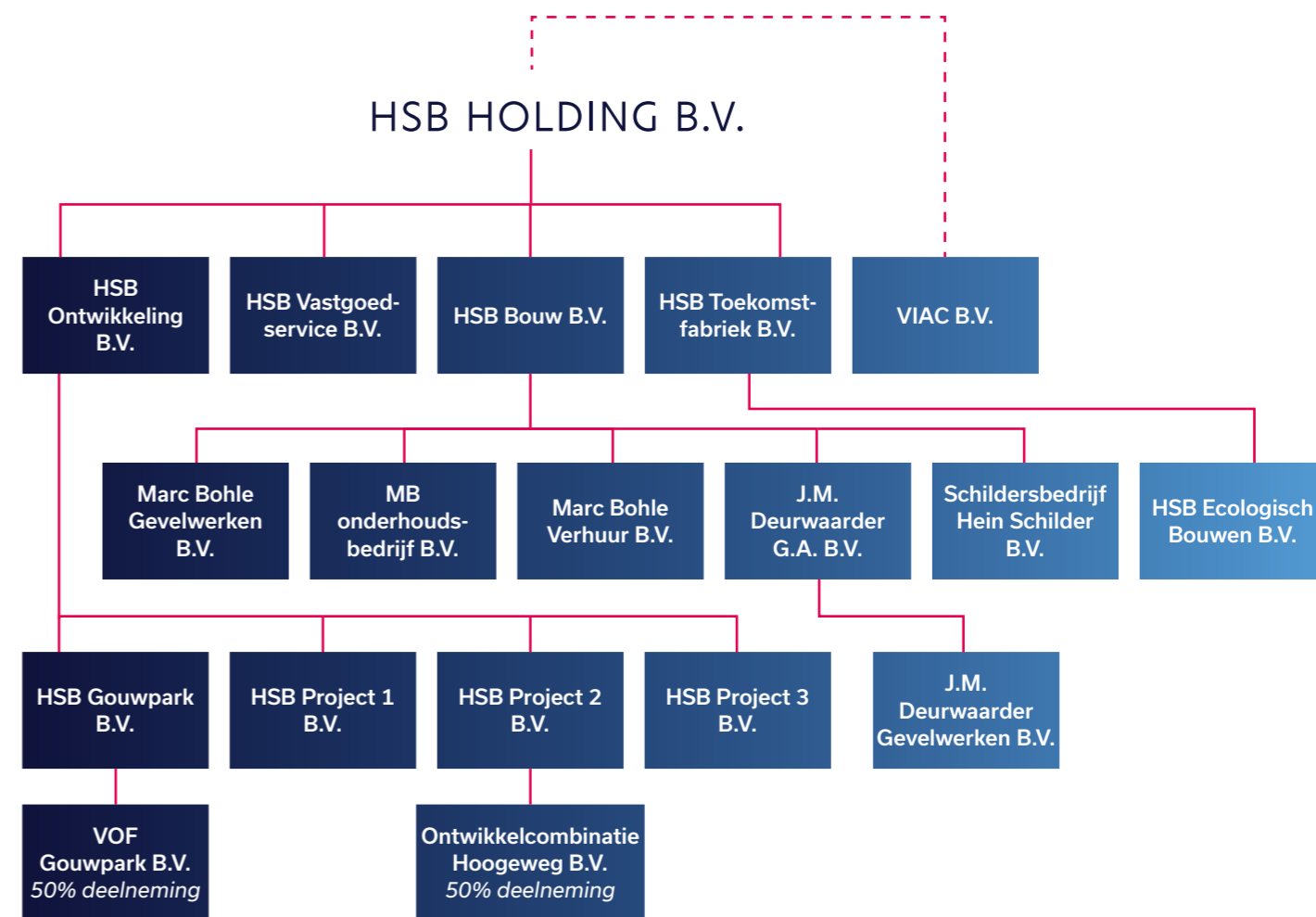
HSB Ontwikkeling B.V. is een volwaardige woningbouwontwikkelaar en een belangrijke opdrachtgever van HSB Bouw. Zij zorgt voor een forse bijdrage aan de dekking van de algemene kosten en het rendement van HSB.

HSB Gouwpark B.V. / Project 1 B.V. / Project 2 B.V. / Project 3 B.V. zijn individuele Project B.V.'s en 100% dochter van HSB Ontwikkeling B.V.

HSB Toekomstfabriek B.V. ontplooit toekomstgerichte, innovatieve initiatieven. Eén hiervan is Sprongen Vooruit. Een uniek samenwerkingsverband van in duurzaamheid gespecialiseerde renovatie-, isolatie- en installatietechniekbedrijven. Gericht op het energetisch verbeteren van woningen: comfort omhoog, energiekosten omlaag. Medio 2023 gestart.

HSB Ecologisch Bouwen B.V. is een 100% dochter van HSB Toekomstfabriek B.V. Een biobased aanpak en het gebruik van circulaire bouwmaterialen vormen het fundamentele uitgangspunt van deze nieuwe manier van bouwen.

VIAC B.V. is een 100% dochter van HSB Participaties B.V. De onderneming past binnen de visie van HSB, om meer kennis over installatietechniek en bouwfysica in huis te halen zonder alleen afhankelijk te zijn van derden. De onderneming zal de eigen identiteit behouden.





Dirk Zeeman
Hoofd Administratie en ICT

ADMINISTRATIE EN ICT

Datagedrevenheid en automatisering bepalen mede onze toekomst

“Binnen onze afdeling gaan veranderingen op het vlak van administratie en ICT hand in hand”, zegt Hoofd Administratie en ICT, Dirk Zeeman. “Automatiseren is een continu proces en ieder jaar komt er wel weer een nieuw product bij dat ons verder gaat helpen. Mendix is zo’n softwareplatform waarmee we voortaan als een soort Lego snel en eenvoudig nieuwe applicaties kunnen bouwen.”

Over de ontwikkeling van projectbeheer met behulp van AFAS is Dirk goed te spreken: “Dat is een proces van verbeteren in kleine stapjes. In de bouwgroep van AFAS hebben wij om de zes weken overleg om onderling kennis en kunde uit te wisselen. Gedeelde verbeterpunten zie je dan uiteindelijk terug in een aangepaste bouwmodule. Vooruitlopend op Europese richtlijnen zijn wij dit jaar begonnen met de opzet van een duurzaamheidsrapportage. Per 1 januari 2024 zijn wij wettelijk verplicht in een Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) aan te geven hoe duurzaam en maatschappelijk verantwoord wij ondernemen.”

“Datagedrevenheid is van belang om te bepalen waarmee wij in de toekomst mogelijk rekening moeten gaan houden”, gaat Dirk verder. “Onze beslissingen nemen wij onder meer op trends in de eigen organisatie, maar ook door vergelijking met statistieken in de bouw. Om te komen tot een duurzaamheidsoordeel monitoren wij onder meer onze inkoop en afvalstromen. Op het gebied van energetisch verbeteren van woningen hebben wij Sprongen Vooruit ontwikkeld voor inwoners Groot Noord-Holland. Voor eigen medewerkers is deze dienst extra voordelig. Kortom, waar we duurzame stappen kunnen maken, nemen we ze.”

Gang van zaken gedurende het boekjaar 2023

De marktomstandigheden worden nog steeds beïnvloed door geopolitieke onzekerheid en hoge inflatieniveaus met rentetarieven die in het eerste halfjaar van 2023 een nieuw hoogtepunt bereikten. In de tweede helft van 2023 zagen we een omslag waarbij de inflatie op een aanzienlijk lager niveau uitkwam en als gevolg daarvan daalde ook de kapitaalmarktrente sterk aan het einde van 2023. Daarnaast zorgt de opeenstapeling van overheidsregels in de huursector voor onzekerheid en heeft dit onze bouw- en vastgoedontwikkelingsactiviteiten in Nederland onder druk gezet. Ook heeft een aantal ondernemingen last gehad van het klimaat en dan met name van de regen in de laatste maanden van het boekjaar.

Onze onderneming heeft daardoor ervaren dat een aantal werken later starten of niet zijn gestart. De directie kijkt toch tevreden terug op het boekjaar 2023. De netto omzet is gestegen met circa 2% naar € 155 miljoen. Het bedrijfsresultaat inclusief resultaat deelneming is gedaald van € 8,3 miljoen in 2022 naar € 6,6 miljoen in 2023. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een positief resultaat na belastingen van € 5,1 miljoen tegenover een winst van € 6,0 miljoen in het jaar 2022.

Solvabiliteit en liquiditeit

Op basis van de balans komt het solvabiliteitspercentage (garantievermogen/balanstotaal) uit op 41,0% (RJ nieuw) in 2023 ten opzichte van 40,1% (RJ nieuw) in 2022.

De vennootschap heeft de beschikking over € 13,9 miljoen aan liquide middelen waarvan € 2,2 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.

Onze kasstroompositie is ultimo 2023 verbeterd naar € 4,9 miljoen, ten opzichte van -€11,1 miljoen ultimo 2022. Onderdeel van deze toename is de verbetering van de financiering van onze projecten.

Financiële instrumenten

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

Investerings

De investeringen bedroegen in het verslagjaar € 2.175.000, daarmee zijn de investeringen lager dan in 2022. De desinvesteringen bedroegen in het verslagjaar € 142.000. Per saldo bedroegen de investeringen derhalve € 2.033.000 tegenover € 2.768.000 in 2022. De uit afschrijving vrijgekomen middelen bedragen € 2.025.000 (2022: € 1.832.000).

Ondanks de onvoorspelbaarheid van de bouwwereld zien wij de toekomst met vertrouwen tegemoet. Wij verwachten dat de koopwoningenmarkt zich op de middellange termijn zal herstellen. Onze orderportefeuille ziet er goed uit en wij blijven werken aan de partnerschappen met vaste en nieuwe partijen.

Cijfers 2023

Verkorte geconsolideerde balans HSB Holding B.V.

	x € 1.000	2023	2022	2021
Vaste activa				
Immateriële vaste activa		436	518	584
Materiële vast activa		12.558	12.550	11.489
Financiële vaste activa		145	1.045	2.186
A		13.139	14.113	14.259
Vlottende activa				
Vorraden en onderhanden werken		8.467	10.901	11.019
Vorderingen		17.199	19.834	11.259
Liquide middelen		13.950	9.039	20.194
B		39.616	39.774	42.472
Kortlopende schulden				
Kredietinstelling		0	175	175
Onderhanden werken		11.266	11.207	13.078
Overige verplichtingen		14.708	15.336	16.026
C		25.974	26.718	29.279
Werkkapitaal (B - C)		13.642	13.056	13.193
Totaal (A + B - C)		26.781	27.169	27.452
Langlopende verplichtingen				
Voorzieningen		1.678	1.940	2.054
Langlopende schulden		3.462	3.636	3.811
D		5.140	5.576	5.865
Eigen vermogen				
E		21.641	21.593	21.588
Totaal (D+E)		26.781	27.169	27.453

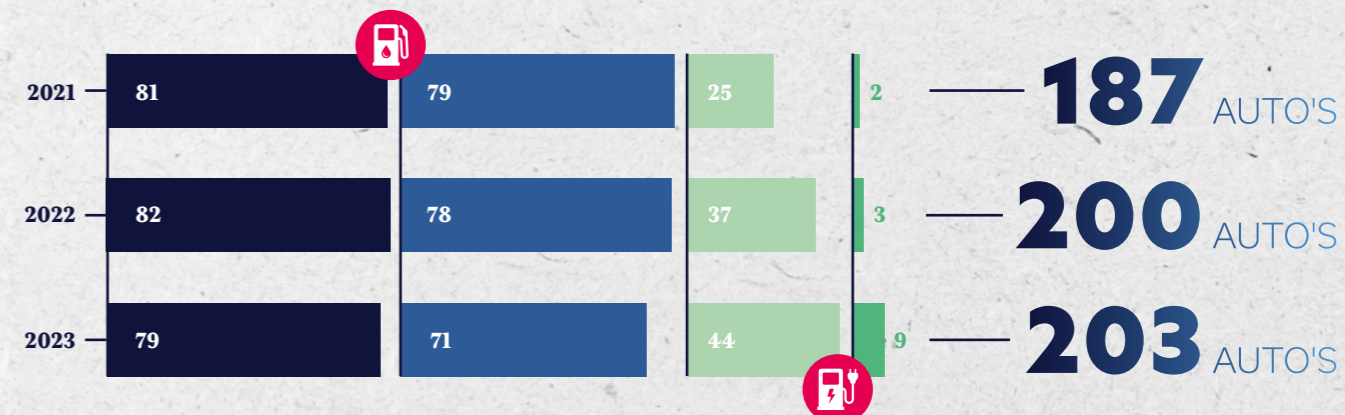
Kerncijfers

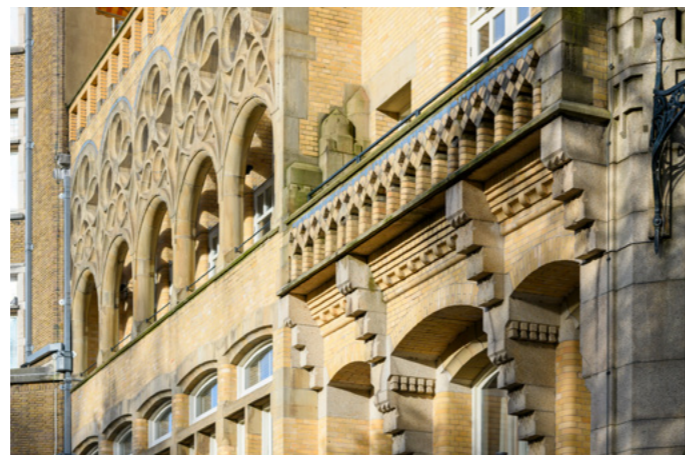
x € 1.000	2023	2022	2021
Netto-omzet	155.958	152.353	146.549
Bedrijfsresultaat	6.638	8.312	13.896
Financiële baten en lasten	257	-105	-196
Resultaat voor belastingen	6.895	8.207	13.700
Netto resultaat na belastingen	5.150	6.085	10.219
Netto resultaat in % van de omzet	3,3%	4,0%	7,0%
Eigen vermogen	21.641	21.593	21.588
Solvabiliteit (% van het balanstotaal)	41%	40%	38%
EBITDA	8.359	10.185	15.298

HSB wagenpark
verduurzaamd

AANTAL AUTO'S PER BRANDSTOF

■ Benzine ■ Diesel ■ Elektrisch ■ Hybride





Marc Bohle Gevelwerken levert kwaliteit tegen de juiste prijs

MARC
BOHLE
renoveert



Reinigen, uithakken en voegen. Het is een drie-eenheid die dagelijkse realiteit is bij grootschalige renovatieprojecten. Marc Bohle en Bas Aelbers haalden onlangs een tweede project binnen bij ontwikkelaar en bouwer SBB uit Beverwijk. Bas: "Het ging in 2023 al om voegwerkklussen van sociale huurwoningen die Kennemer Wonen in bezit heeft in Alkmaar, Oudorp, Castricum en Akersloot. En in 2024 komt daar nog eens vijftig procent extra werk bij."

Bas Aelbers is de rechterhand van Marc. Hij was eerder werkzaam bij Deurwaarder als timmerman en metselaar. En bij Schipper leerde hij als werkvoorbereider alles over kozijnen. Na een periode van zelfstandig ondernemen koos hij uiteindelijk in januari 2022 voor de functie van projectmanager binnen het gevelwerkbedrijf. "Hier ging echt een wereld voor mij open. Omdat het restauratievak voor mij behoorlijk nieuw was, heb ik meer dan tien cursussen gedaan op dit gebied. De ene keer zijn wij gevelpartner voor woningcorporaties en de andere keer doen wij voor een projectontwikkelaar de restauratie van een beeld in een vastgoedobject. Afwisseling genoeg!"

Marc en Bas hebben beiden grote interesse in de historie van gebouwen. Een van de cursussen die Bas bij het Nationaal Centrum Erfgoedopleidingen heeft gedaan, is het herkennen van bouwsporen. Marc: "Kennis vergaren over een gebouw dat je gaat restaureren, is van essentieel belang. Bas weet inmiddels van alles over bouwstijlen en bouwsporen. Als je in een monumentaal gebouw op een vreemde plek een gat ontdekt, dan moet je de geschiedenis daarvan kunnen lezen. Is het bijvoorbeeld een kogelgat uit de Tweede Wereldoorlog, dan mag je dat niet zomaar gaan repareren. Sterker nog, dat moet je gewoon laten zitten zoals het is."

"Een kogelgat uit de Tweede Wereldoorlog mag je niet zomaar gaan repareren"

Of het nu de betonreparatie is in de sociale woningbouw of flatgebouwen, of de restauratie van een herdenkingsbankje, Bohle Gevelwerken levert kwaliteit tegen de juiste prijs. Bas: "Wij gaan geen uitdaging uit de weg. Of het nu gaat om een klus van duizend euro of een project van acht ton. Wij zijn zuinig op onze naam én durven dingen anders te doen. Zeventig procent van het werk dat wij aannemen kan je gerust uniek noemen. Van de beelden en ornamenten van het Pestana Hotel tot een Metaheirhuis op een Joodse begraafplaats. Laatst restaureerden wij een pand aan de Keizersgracht en de kwaliteit van het geleverde werk leverde ons een paar huizen verder nieuw werk op."

Het kunnen voldoen aan de vraag uit de markt levert weleens kopzorgen op. Marc ziet dat de expertise op het gebied van restauratie en renovatie steeds in oudere hoofden en handen ligt: "Wij zijn goed in het behouden van onze mensen, maar in het vinden van nieuwe collega's ligt nog wel een opgave. Essentieel is dat je gevoel voor gebouwen moet hebben. Door onze verbondenheid met HSB weten wij soms mensen uit de nieuwbouw te interesseren. Puur door ze bij ons het werk te laten ervaren, door het vak echt fysiek over te brengen. Zo maakte Vince Boelhouwer onlangs de overstap naar onderhoud, renovatie en restauratie. Iedereen gelukkig!"



Renovatie Spant! in Bussum

uitdaging in tijd en complexiteit

Toen in maart van dit jaar de interne renovatie van de grote zaal van theater- en congrescentrum Spant! in Bussum actueel werd, dacht William Bosschaart hardop 'dat wordt toch nog wel een dingetje': "De opdrachtgever wilde een zo kort mogelijke onderbreking van de voorstellingen. Begin juli werd begonnen en op 8 september moest alles klaar zijn, want toen stond het eerste evenement alweer op het programma."

Als projectleider binnen Kakes-Deurwaarder trad William eerst in contact met de interieurarchitecten van Kabaz. Zij tekenden voor het ontwerp dat bestaat uit natuurlijke en duurzame materialen, opvallende vormen en spectaculaire licht- en geluidsinstallaties. Tegelijkertijd werd de BIM-projectgroep van HSB in stelling gebracht: "Het was aan BIM-modellieur Niels Addicks om een 3D model te maken van Spant!. Om de bestaande situatie op de millimeter nauwkeurig in kaart te brengen, is er een scan ofwel een Pointcloud gemaakt. Vervolgens is het nieuwe ontwerp van Kabaz in het bestaande model getekend om te kijken of alles paste."

Exacte maatvoeringen

In Revit laadde Niels de Pointcloud in: "Zie de Pointcloud als een onderlegger waar je massa's en elementen over kan trekken, om vervolgens het nieuwe ontwerp passend te maken op de bestaande situatie. Uit het Revit-model kunnen vervolgens de benodigde data en tekeningen gehaald worden zoals uittrekstaten, plattegronden, doorsnedes, aanzichten en details. Door middel van de Pointcloud weten we wat de exacte maatvoeringen van Spant! zijn. Door het korte tijdsbestek, werden de panelen aan de balkonrand en de nieuwe deurkozijnen geprefabriceerd door de Timmerfabriek. Hierbij was het complex een gangbare maat te ontwerpen voor de panelen die precies groot genoeg was, niet te zwaar en paste op de bestaande situatie. Ook was de vraag hoe nauwkeurig is de Pointcloud ten opzichte van de werkelijke situatie. Uit de eerste opzet bij Spant! blijkt het heel nauwkeurig. De panelen passen perfect op de bestaande balkonrand."

"Om de bestaande situatie tot op de millimeter in kaart te brengen is er een Pointcloud gemaakt"

Duurzame uitstraling

"Ook heeft de Pointcloud gezorgd voor het voorkomen van fouten", zegt Niels. Kabaz was uitgegaan van oude tekeningen, waarbij de ruimte tussen stalen rand en balkon niet klopte met de werkelijkheid. Hierdoor zouden de klemmen van de verlichting niet meer passen en konden de lampen niet meer opgehangen worden. Door de Pointcloud hebben wij dit op tijd kunnen tackelen en het ontwerp van Kabaz aangepast, zodat de klemmen wel passen. Het mooie van het systeem waar ik mee werk, is dat je er heel veel mee kunt én dat het ook de onmogelijkheden in beeld brengt." William vult aan: "Gekleurde vlakken in het model geven bijvoorbeeld aan dat een ondergrond niet recht is of dat er een knik in zit. Dit soort informatie was onder meer belangrijk voor de plafonneur. Uiteindelijk zijn wij als eindoplossing uitgekomen op een spuitplafond dat niet alleen aan de vereiste specifieke akoestische waarden voldoet, maar ook nog eens een duurzame uitstraling heeft."

Prefabricage panelen

De maatvoering van het lattenwerk aan de balkons is volledig doorgerekend door Niels: "En deze geprefabriceerde panelen moesten ook nog eens voldoen aan de menselijke maat. Omdat ze met behulp van een hoogwerker door onze collega's moesten worden bevestigd, mochten ze niet meer dan achttien kilo per stuk wegen." Minstens zo spannend qua passing waren de geprefabriceerde wandpanelen die op alle muren hun plek moesten krijgen. William: "Dat besloeg niet alleen een behoorlijk oppervlak maar was ook nog eens uitgevoerd in 3D. Niels berekende eerst alle raamwerken, daarop kwamen met leder beklede panelen die qua ontwerp een soort piramidevorm kregen. Dit geheel werd door middel van led aangelicht en dat geeft uiteindelijk een heel mooi effect."





HSB houdt tijdens renovatie- en nieuwbouwprojecten steeds meer rekening met vogels en vleermuizen

HSB en Deurwaarders helpen vogels en vleermuizen onder de pannen

HSB
duurzaam



In Nederland komen onder meer de Wet Natuurbescherming en de Gedragscode soortenbescherming voor woningcorporaties op voor onze flora en fauna. Ook de Vogel- en Habitatrichtlijn beoogt de biologische biodiversiteit in stand te houden. Als we niets doen, zullen we in de toekomst steeds minder huismussen, zwaluwen en vleermuizen zien. Deels omdat hun voedselvoorziening afneemt, maar ook omdat zij de juiste huisvesting niet meer kunnen vinden.

Verblijfplaatsen voor dieren kunnen worden gecreëerd in allerlei loze ruimtes in bestaande gebouwen en in nieuwbouw. Geschikte plekken zijn te vinden onder dakpannen, in spouwen en in de afwerking van gevels, dakranden en gootbekisting. Vogels en vleermuizen in de woonomgeving dragen bij aan gezondheid en welbevinden. Het is een bekend gegeven dat mensen zich prettiger voelen in een natuurlijke omgeving en dat zij er bovendien meer ontspanning ervaren.



Samen met opdrachtgevers en architecten houdt HSB tijdens renovatie- en nieuwbouwprojecten steeds vaker rekening met voornoemde diersoorten. "Dit doen wij door het plaatsen van vogel- en vleermuiskasten", zegt Jaap Tol, projectleider bij Deurwaarders. "Zo bieden wij de dieren niet alleen onderdak, ze krijgen op deze manier ook volop gelegenheid om te nestelen en te overwinteren. Er is al een huismus- en gierzwaluwdakpan in de handel en ook de vogelvide heeft zijn intrede gedaan. Die laatste biedt de huismus een veilige nestgelegenheid onder de eerste rij dakpannen, ter hoogte van de dakvoet."

"In het verleden hebben we al op diverse projecten allerlei soorten kasten ingemetseld waaronder vele in de Vroonermeer te Alkmaar", gaat Jaap verder. "Diverse vleermuiskasten verwerkten wij recentelijk onder meer in projecten De Bolst te Erp en Weespersluis te Weesp voor respectievelijk Janssen de Jong Bouw en BAM Wonen. Dichter bij huis plaatsten wij in Volendam voor Mercurius Bouw binnen project Oude Seinpaal ook de nodige vleermuiskasten. Daarnaast gaan we op de volgende werken nog vogelnestkasten inwerken; in de Aart van der Leeuwstraat in Haarlem 24 stuks en in Brisk Amsterdam 12 stuks, Ringdijk Amsterdam 10 stuks en Justustoren Amsterdam 21 stuks."

Marc Bohle Gevelwerken Koploper in Natuur- vriendelijk Isoleren

Onlangs slaagden vijftien collega's voor de cursus **Natuurvriendelijk Isoleren**. Marc Bohle is daarmee samen met enkele andere bedrijven in Nederland koploper in de isolatiewereld: "Natuurvriendelijk Isoleren doen wij vanuit onze overtuiging van duurzaamheid en zorgplicht, maar is ook ingegeven door de Flora- en Faunawet. Met deze nieuwe manier van isoleren beschermen wij vooral vogels en vleermuizen. Dit betekent dat wij niet werken ten tijde van het broedseizoen en de winterslaap. Tijdens het isolatieproces zorgen wij er voor dat dieren de spouwmuur wel kunnen verlaten, maar tijdelijk niet terug kunnen komen. In die periode voorzien wij de dieren elders van voldoende leefruimte om daarna weer passende huisvesting te realiseren op de oorspronkelijke plek."

"Wij werken niet tijdens het broedseizoen en de winterslaap"

Alleen met de vereiste ontheffing van de Wet natuurbescherming in de hand start Bohle met Natuurvriendelijk Isoleren: "Wij doen dit niet alleen voor particulieren en woningcorporaties, maar ook voor projectontwikkelaars en institutionele beleggers. Voor maximaal rendement werken onze gespecialiseerde medewerkers met Supafil, een duurzame en effectieve isolatiewol gemaakt met 80% gerecycled glas en 0% chemicaliën. De isolatiewaarde van het waterafstotende materiaal is het hele jaar door constant omdat het ongevoelig is voor uitzetten of krimpen bij temperatuurschommelingen. Supafil wordt zonder lijm of bindmiddel in bouwdeelen geblazen en is bij sloop volledig recyclebaar. Tot slot heeft deze inblaaswol brandklasse A1 en beschikt het over het Eurofins Gold certificaat."

MISSIE EN VISIE

Trots, transparant en toekomstgericht

HSB is een zelfstandige no-nonsense Volendamse aannemer die hoogwaardig en duurzaam ontwikkelt, bouwt en renoveert.

Met 336 betrokken en vakkundige medewerkers binnen de HSB Groep creëren we meerwaarde in de keten van bouwen. Wij komen samen met vaste onderaannemers en leveranciers op basis van gedrevenheid en gedegen kennis onze afspraken na.

"Bouwen in een natuurlijk evenwicht van ritme en harmonie"

Met trots staat HSB voor transparantie en toekomstgerichtheid in de bouw. Wij waarborgen onze continuïteit en optimalisatie van rendement in het bouwproces door in te zetten op verdergaande automatisering, maakbaarheid en klimaatneutraliteit. HSB wil als solide ontwikkelende bouwer opdrachtgevers ontzorgen van voortraject tot beheer en onderhoud. In de keten van ontwikkelen, bouwen en renoveren willen wij samen met al onze bedrijfsonderdelen focus houden op kennisontwikkeling en vaardigheden van al onze eigen medewerkers. Wij staan voor kwaliteit en klantgerichtheid.



Ondernemingsraad bestaande uit, v.l.n.r.: Mike van Wees, Jan Tol, Justin van der Kuij, Rob Burger, Mark Siemons, Peter van Dessel en Ton Kuiper

SINDS 1932

Betrokken bouwen is het fundament van ons bestaan

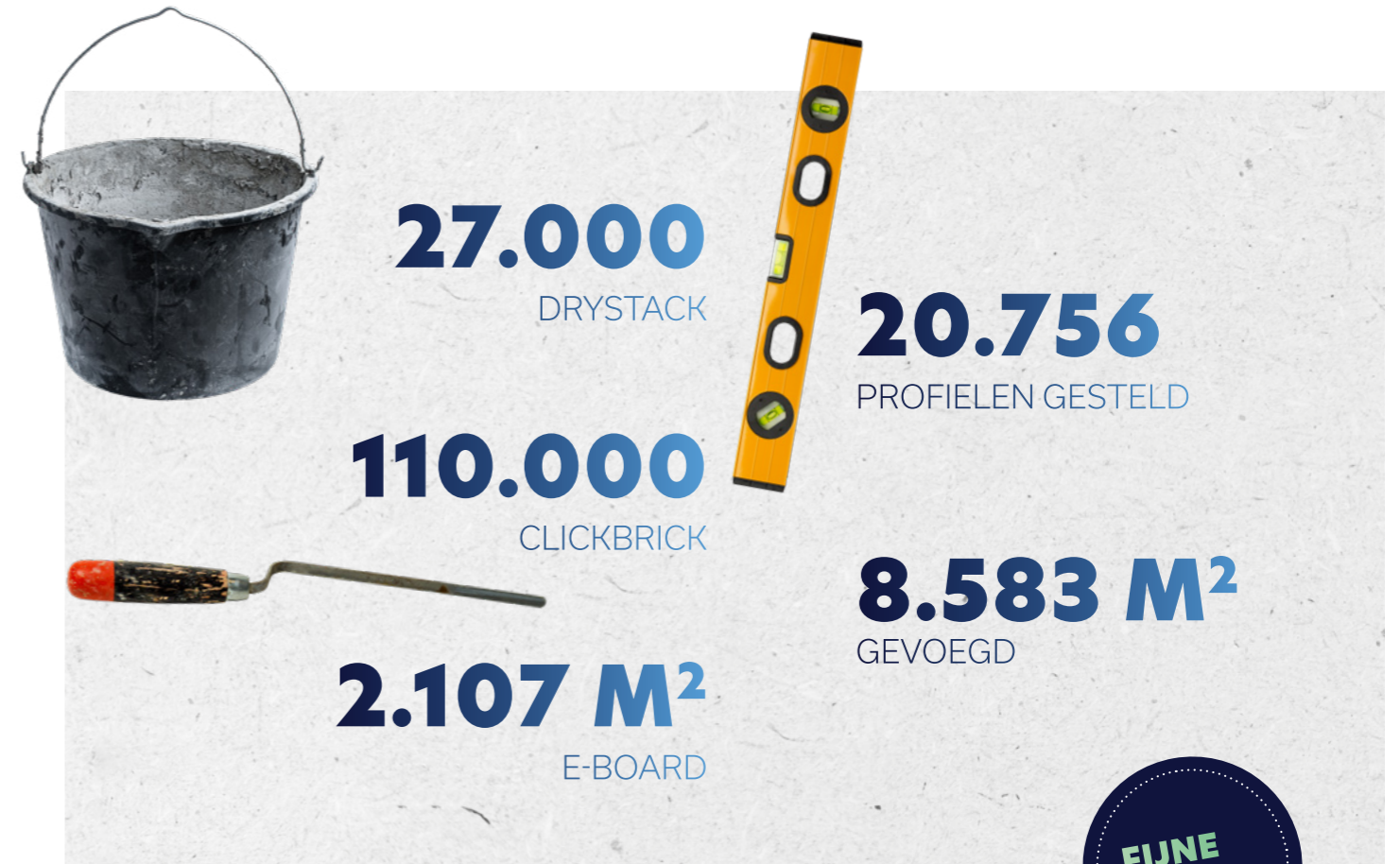
HSB is een betrokken Volendamse aannemer die sinds 1932 maatwerk biedt op het gebied van ontwikkeling, nieuwbouw, renovatie, kleinbouw en onderaanneming. Met de juiste vakdiscipline en -kennis zetten 336 medewerkers (waarvan 3 duale studenten) en 11 stagiairs zich in voor opdrachtgevers én bewoners om 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.

HUMAN RESOURCES

De afdeling waar iedereen energie van krijgt

"De behoefte aan de leasefiets bestaat nog steeds"



FIJNE
weetjes

Binnen de afdeling HR draait het om boeien en binden van mensen. Dat HSB als geheel daarin is geslaagd, blijkt onder meer uit de goede stabiliteit van het medewerkersbestand. Annemarie van Holstein – hoofd HR – en haar team bieden collega's volop mogelijkheden zich te ontwikkelen: "Via Insite kunnen medewerkers daar onder meer het Opleidingsplatform voor benaderen. Op dit actieve platform staan de diverse cursussen die HR zoal aanbiedt. Daarnaast biedt dit portal medewerkers de mogelijkheid er zélf kennissessies op te zetten. Dit om allerlei werkgerelateerde informatie te delen met collega's. Zo hebben er vanuit werkvoorbereiding bijvoorbeeld kennisbijeenkomsten over inkoopschema's plaatsgevonden."

Kennisdelen

"Veel cursussen vanuit de afdeling HR worden actief aangeboden omdat de praktijk heeft uitgewezen dat collega's er dan daadwerkelijk voor kiezen", zegt Annemarie. "Van Timemanagement tot Communicatie, het cursusaanbod is breed. Mondelinge en schriftelijke communicatie bieden wij op verschillende niveaus aan. Gedurende dit verslagjaar zijn er bijna vijftig collega's geweest die de cursus Timemanagement hebben gevolgd. Zoals kennisdelen en -overdracht extra arbeidsvoorwaarden zijn, is de beschikbaarheid van een leasefiets dat ook. Dit jaar kwamen wij er op basis van een enquête achter dat de behoefte aan die fiets nog steeds bestaat en dat leidde weer tot nieuwe aanvragen."

Werving

Het is een bekend gegeven dat er in de bouw meer vacatures zijn dan mensen die ze kunnen invullen. "Door aan werving blijvend aandacht te geven, weten wij tóch mensen te interesseren", aldus Annemarie. "Via Bouwmensen en Espeq stromen er leerlingen bij ons in. Collega's Kirsten Muijs en Wesley Slotboom wisten via een stagemarkt ook jonge mensen binnen te halen. Onder onze medewerkers is er dit jaar ook veel aandacht geweest voor het Periodiek Arbeidsgezondheidskundig Onderzoek. Iedereen die op de PAGO-lijst stond, is door HR gebeld. Het was boter bij de vis. Wanneer kun je, dan geven we je op voor het onderzoek. Op deze manier is een groot deel van onze mensen op de lijst aan de beurt geweest. Wij doen er alles aan om collega's zich prettig te laten voelen binnen HSB en vooral stimuleren wij ook dat zij energie krijgen van hun werk."

KERNCIJFERS 2023

Stagiairs
Vanaf 2023 worden
stagiairs niet meer als
werknemers meegenomen.

medewerkers **336** gemiddelde leeftijd **44**

Dienstverband	Mannen	Vrouwen
Onbepaalde tijd	264	40
Bepaalde tijd	24	8
Totaal	288	48

Parttime/Fulltime	Mannen	Vrouwen
Parttime	30	39
Fulltime	258	9
Totaal	288	48

stagiairs **11**

2023	11
2022	8
2021	23

leerlingen **12**

2023	12
2022	18
2021	17

duale **3**

2023	3
2022	2
2021	1

ziekteverzuim **5,21**

2023	5,21
2022	3,99
2021	4,61

ziekmeldingen **335**

2023	335
2022	392
2021	262

ziektedagen **3.210**

2023	3.210
2022	2.550
2021	3.010

jaar in dienst **12,5**

2023	8
2022	4
2021	3

jaar in dienst **25**

2023	5
2022	4
2021	1

jaar in dienst **40**

2023	0
2022	0
2021	0



"HSB is altijd op zoek naar nieuwe marktkansen, groei en innovatie inclusief winst voor mens, maatschappij en milieu"

MVO

Ondernemen met impact is onze tweede natuur

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 uitstroomscores 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 van bewoners. MVO krijgt vanuit HSB ook gestalte door financiële sponsoring van onder andere FC Volendam en AZ, maar ook vele andere grote en kleine verenigingen kunnen op HSB rekenen. Sponsoring in natura doen wij onder meer door de inzet van ons netwerk, door het leveren van capaciteit of te bouwen zonder winsttoogmerk.

*"De helft van alle inwoners
is op de een of andere manier
betrokken bij onze club"*



HSB is alweer tien jaar sponsor van RKAV Volendam

Wie aan komt rijden bij de Julianaweg 3a in Volendam kan er niet omheen. Op het kantinegebouw van RKAV Volendam zijn het de sponsorborden van HSB die de klok slaan. Ook rondom het hoofdveld is het een zee van reclameborden. Het is duidelijk dat het Volendamse bedrijfsleven de voetbalclub een warm hart toedraagt. Mede verantwoordelijk hiervoor is Jan Kwakman (Bami). Wanneer hij als bestuurslid commerciële zaken bij een potentiële sponsor aanklopt voor support, dan is het vrijwel onmogelijk om daar nee tegen te zeggen: "Het vloeit voor een groot deel voort uit de saamhorigheid die Volendam kenmerkt. De helft van alle inwoners is op de een of andere manier betrokken bij onze club. Als iemand hier zelf niet voetbalt, dan is het wel een familielid. Tussen hoofdsponsor HSB en RKAV zijn de contacten al sinds jaar en dag uitstekend. Aardige bijkomstigheid is verder dat ik in een huis woon dat ooit door HSB is gebouwd."

Moleculair bioloog

Bami, die tot zijn tweeëntwintigste nog de bijnaam Klein droeg, heeft een bijzondere maatschappelijke carrière. Na zijn middelbare school ging hij biologie studeren aan de Universiteit van Amsterdam. In het vervolg van deze studie promoveerde hij als moleculair bioloog op splicing ofwel de verandering van genetische informatie na transcriptie. Dat het bloed stroomt waar het niet gaan kan, blijkt uiteindelijk uit het feit dat Bami de universitaire wereld verruilde voor de functie van importmanager bij Mooijer-Volendam, groothandel in diepvriesproducten en oriental food. Daar is hij alweer dertig jaar actief. Hij is er naast de voorraadbewaking van de handelstak ook altijd werkzaam geweest in de afdeling kwaliteitsbewaking van de rokerij. Het kan niet anders dat Bami als voetballer zijn wortels heeft in het voormalige vissersdorp: "Ik begon op mijn achtste bij de jeugd van RKAV en ik speelde toen ik drieëntwintig was in wat - toen nog - Zondag 1 heette."

Korte lijntjes

Sinds 1979 speelde Bami ook zaalvoetbal en toen hij drieëntwintig werd, koos hij definitief voor deze binnensport. Als speler in de punt én goed in de kleine ruimte behaalde hij met zijn team in 1991 het landskampioenschap en twee jaar later ook de Nederlandse beker. Vanuit zijn tijd op het veld en in de zaal kent Bami ook Nico Klouwer, financieel directeur van HSB: "Nico speelde ooit in de selectie van zaalvoetbalvereniging Kras Boys en zijn zoon Marco voetbalde in de zaal- en veldselectie tot zijn negentiende. Nico en ik ondertekenden tien jaar geleden het eerste driejarige sponsorcontract. Die overeenkomst was er overigens niet zonder slag of stoot want bij HSB zitten goede onderhandelaars. Het zal duidelijk zijn dat wij heel blij zijn met de financiële support van HSB. De lijntjes met HSB zijn sowieso kort want in onze RKAV klusploeg zitten drie oud-medewerkers. Deze handige vrijwilligers zijn hier bijna dagelijks en je kunt net als het bouwbedrijf echt van ze op aan."

REFERENTIE-PROJECTEN

Een greep uit de opgeleverde projecten

Ecologische Woning in Beverwijk

Architect | Breddels Architecten



Wheerlicht in Purmerend
 Omvang | 52 appartementen,
 huisartsenpraktijk, parkeergarage
 Opdrachtgever | Synchron
 Architect | Geusebroek Verheij architecten

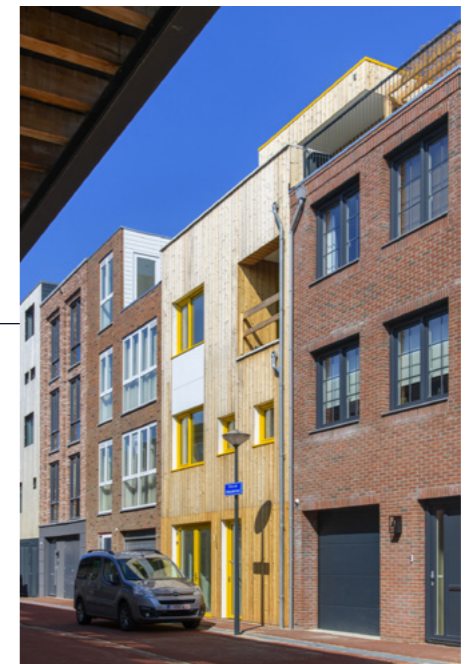


Oude Haven Odijk

Omvang | 21 woningen

Opdrachtgever | HSB Ontwikkeling

Architect | Boparai Associates Architecten



Woning Houtskeletbouw in Leiden

Architect | ORIO-architecten



Elzenhagen Zuid in Amsterdam-Noord

Omvang | 59 appartementen

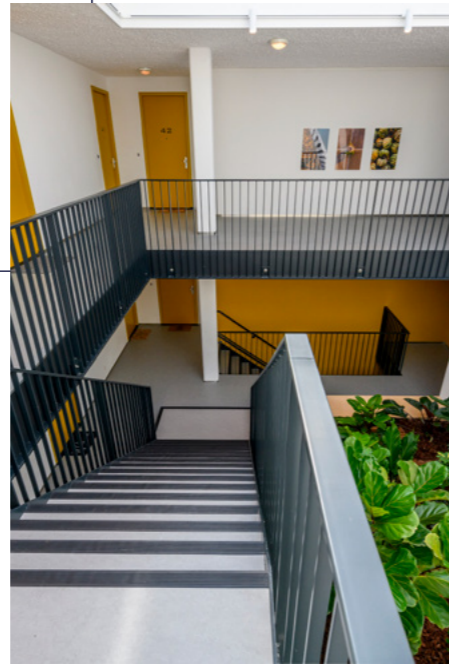
Opdrachtgever | Ymere

Architect | NwA architecten BNA



Twistvlied in Mijdrecht

Omvang | 50 (starters) appartementen
 Opdrachtgever | HSB Ontwikkeling
 Architect | Paul de Ruiter Architects



Broeckgouw fase 1E, 6 en 9 & 10 Volendam

Omvang | 90 woningen en kindcentrum
 Opdrachtgever | Gemeente Edam-Volendam
 Architect | Rudy Uytenhaak + Partners Architecten en AGS Architects



Baandervesting in Edam

Omvang | 46 grondgebonden woningen en appartementengebouw
 Opdrachtgever | BPD Ontwikkeling en KWP
 Architect | Mulleners + Mulleners architecten



KNRM in Petten

Fridtjof Nansenhof in Amsterdam

Omvang | 69 huurwoningen
 Opdrachtgever | Eigen Haard
 Architect | DOOR Architecten

Woonboerderij Oudesluis



Anna's Hoeve veld 4.3/4.4 Hilversum
 Omvang | 64 appartementen
 Opdrachtgever | De Alliantie
 Architect | MOOST



Pracht 468 in Vijfhuizen
 Omvang | 30 woningen
 Opdrachtgever | Wilma Wonen
 Architect | Strikwerda van den Heuvel



Rustenburgerstraat 243-255 in Amsterdam (renovatie)
 Omvang | 7 panden / 32 appartementen
 Opdrachtgever | Eigen Haard
 Architect | KWA architecten bureau





BAANDER- VESTING EDAM

gerealiseerd op basis van wederzijds vertrouwen en doorzettingsvermogen

Martijn Hemmer is senior ontwikkelingsmanager bij BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. Als verantwoordelijke voor de regio Noord-Holland Midden was hij al eerder eerste aanspreekpunt van projecten in onder meer Purmerend, Wormerland, Waterland, Beemster en Velsen. Samen met ontwikkelpartner KWP en HSB was hij mede verantwoordelijk voor de realisatie van Baandervesting in Edam: "Ook voor dit project gold dat je van aankoop tot oplevering een lange adem moet hebben. Op basis van wederzijds vertrouwen en doorzettingsvermogen is dit project gelukt."

"Nieuwe monumenten in hartje Edam"

Onderscheidend

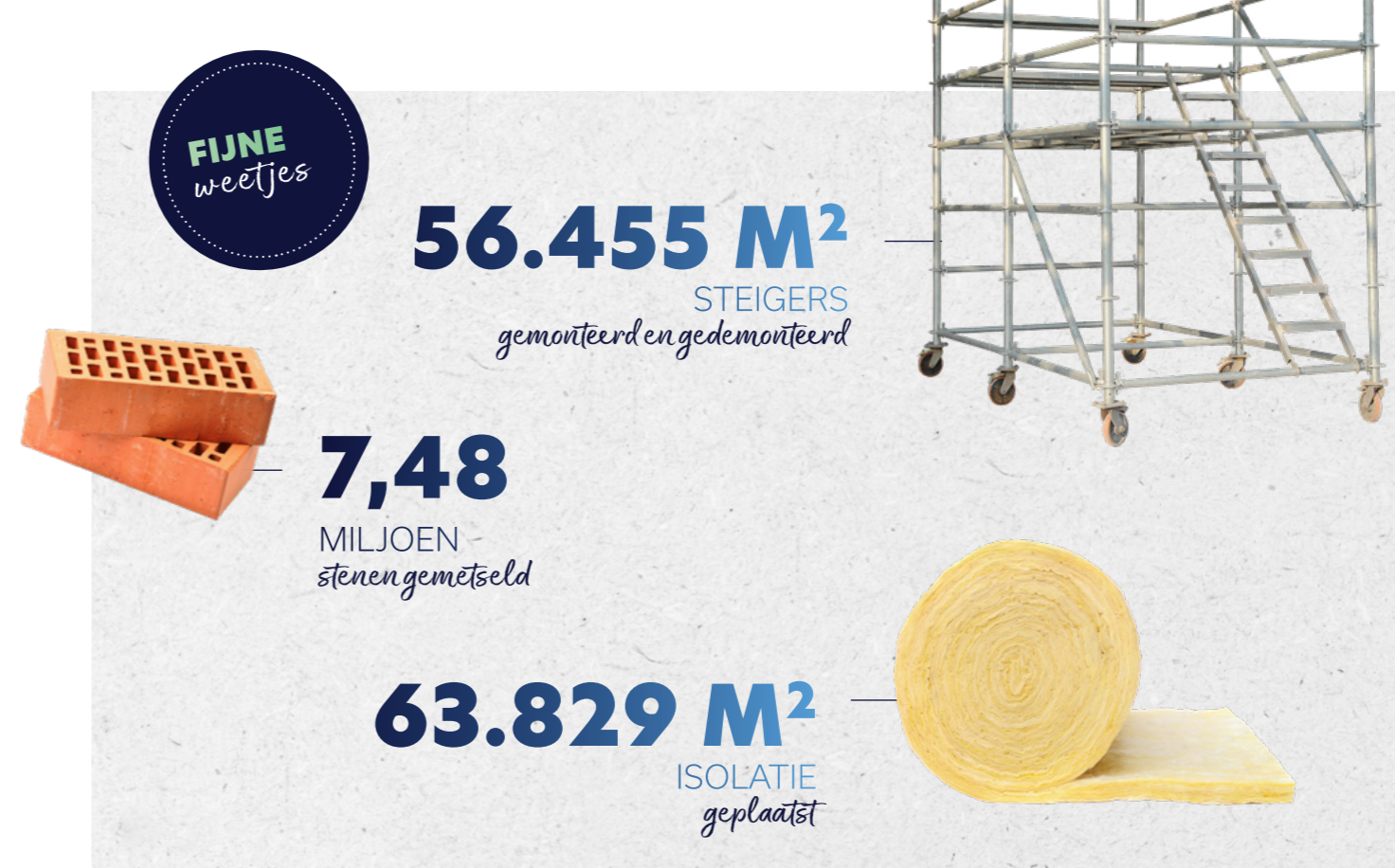
"Zo'n twintig jaar zijn wij met Baandervesting onderweg geweest. Soms moesten wij grote bochten maken en ook ons vermogen om out-of-the-box te kunnen denken, is op de proef gesteld", zegt Martijn. "Tijdens het traject Wheermolen in Purmerend leerde ik Camiel Honselaar beter kennen en wij besloten samen met KWP project Baandervesting van de grond te tillen. Wij schetsten met potlood en tekenpapier letterlijk onze uitgangspunten en hielden die kritisch tegen het licht. Met de hulp van Mulleners + Mulleners Architecten kregen wij vervolgens de juiste historische vertaling naar eigentijds wonen in Baandervesting te pakken. Na presentatie van ons plan aan de Gemeenteraad van Edam-Volendam ontstond het politieke kantelpunt. Het ontwerp is onderscheidend vanwege de diversiteit en typologieën. Door de zichtbaarheid aan het water kozen wij daar voor franje, terwijl wij het binnengebied juist wat soberder hielden. Wij werkten met brede en smallere beukmaten, goedkopere en duurdere appartementen wisselden elkaar af."

Organisch

De Baandervesting is onderdeel van een versterking die is aangewezen als beschermd stadsgezicht en als rijksmonument. Dat vroeg om geschiedkundig en duurzaam perspectief. Martijn Hemmer: "De wijk die uiteindelijk is gerealiseerd, bestaat uit 81 woningen. Eigenlijk kun je hier wel spreken van nieuwe monumenten in het hart van Edam. Voldoende variatie in hoogte en volop diversiteit in kappen, gevels en metselverbanden. In dit organische geheel, vind je herenhuizen, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen van verschillende omvang. In het kader van circulariteit is er in het metselwerk hier en daar gebruik gemaakt van gebruikte Friese geeltjes. Doordat Baandervesting omsloten is door brede grachten kunnen bewoners zich er gemakkelijk onttrekken aan de drukte om te genieten van de rust, de ruimte en het groen. Dat laatste faciliteren wij steeds vaker door de gecombineerde aanleg van een kleine tuin en collectief groen. Je ziet zo'n gemeenschappelijke tuin ook terug in project Dok 1 in Oud IJmuiden waarin wij wederom samen met HSB optrekken."

RAAD VAN COMMISSARISSEN

De kwaliteit van de opgeleverde werken is weer onverminderd hoog



In 2023 is de Raad van Commissarissen zes keer bijeengewees met de directie van HSB. Commissaris Henk van Zandvoort spreekt van een goed jaar: **“Zowel de nieuwbouwproductie als de rentabiliteit van HSB is op peil gebleven. Verder is op het pad van grootschalige renovatie weer een stap voorwaarts gemaakt. In algemene zin kunnen wij constateren dat de kwaliteit van de opgeleverde werken weer onverminderd hoog is. Door een uitstekend inlevingsvermogen in de markt leverde HSB ook dit jaar weer een gezond en gevarieerd woningaanbod.”**

Marktconform

In haar tweede jaar als commissaris van HSB heeft Mona Keijzer weer volop ervaren hoe hoog de duurzame betrokkenheid van alle HSB-medewerkers is in het productieproces: “En wat ik ook zo opvallende vind, zijn de reacties op allerlei nieuwe milieumaatregelen. Als je zélf echt duurzaam denkt en werkt, dan hoeft je daar helemaal niet knorrig op te reageren. Er zit een natuurlijkheid in HSB die met zich meebrengt dat hun bouwwerken gemakkelijk honderd jaar of langer meegaan. De kunst daarbij is de kosten van koop of huur van het geleverde product marktconform te houden. Ook in de samenwerking met woningcorporaties wordt HSB daar steeds beter in. Uitgangspunt is dat wonen méér is dan de aan iemand toebedeelde vierkante meters en dat woningen vooral voelen als een tweede huid.”

Cohesie

Over de diverse renovaties door HSB in de Indische buurt te Amsterdam is Henk van Zandvoort onverminderd enthousiast: “Laatst reed ik er met mijn vrouw doorheen en toen viel het ons op hoe fraai die panden met hun prachtige dakoverstekken er weer bij staan voor de toekomst. Het is een veelkleurige woonwijk met een goede cohesie tussen de mensen onderling. Ik vind het belangrijk dat we in de maatschappij de verbondenheid behouden, dat mensen zich opgenomen voelen in de gemeenschap. Door een gedifferentieerd woningaanbod zorg je er mede voor dat de samenleving niet fragmenteert. Dit vraagt er misschien wel om dat we in de politiek en aan de tekentafel méér moeten kijken naar de mens en minder moeten denken in de containerbegrippen van volkshuisvesting.”

“HSB realiseert graag woningen die voelen als een tweede huid”

HSB bouwt aan biodiversiteit

"Wellicht zijn in het hotel binnenkort de eerste behangers- en metselbijtjes te vinden"

Onder aan de dijk bij de entree van het kantoor aan het Slobbeland gonst het van de insecten. Niet verwonderlijk want daar is sinds half mei het HSB-insectenhotel geplaatst door Groenservice Sjoerd Bakker. Het hotel is ecologisch verantwoord gemaakt van allerlei herbruikbare materialen zoals riet, bamboe, schors, houtstammen en stenen. In die laatste twee zijn voor verschillende insectensoorten gaten van diverse diktes geboord.

Twee jaar geleden zaaide Sjoerd Bakker een G2 zadenmengsel in om bloemrijk grasland te realiseren. Inmiddels is de dijk naast het hotel een belangrijke voedingsbron voor insecten zoals bijen en hommels. Het is nog even afwachten, maar wellicht zijn in het hotel binnenkort de eerste behangers- en metselbijtjes te vinden. In de winter vinden overwinteraars zoals lieveheersbeestjes en vlinders er onderdak.

De plaatsing van het insectenhotel is een initiatief van de directie van HSB. Officemanager Renate Theune zag eerder een exemplaar in een vakantiepark en dacht 'dit is ook een goed idee voor HSB'. Het insectenhotel sluit goed aan bij het duurzame gedachtegoed van HSB: bouwen met de natuur. Ook door het gebruik van speciale vogeldakpannen faciliteert HSB al langer ruimte voor fauna op eigen gebouwen en bij nieuwbouwwerken.



HSB
duurzaam

Nieuwe circulaire kunststof pallets altijd traceerbaar en meermaals bruikbaar

Samen met alle partners in de Circular Plastics Alliance is HSB continu bezig om de verpakkingsmaterialen in de bouw circulair te maken. Dat we niet zonder verpakkingen kunnen in het bouwproces is een feit. Door dagelijks te monitoren wat de afvalstromen zijn en wat het onderdeel verpakkingen is, kunnen we direct stappen met impact maken. Zo wordt alle verpakkingsfolie door HSB apart ingezameld waarna er opnieuw folie van gemaakt kan worden waar wij onze kozijnen mee inpakken. Het mooie is dat met medewerking van toeleverende bedrijven in de bouw, de bedrukkingen zijn teruggebracht naar maximaal 10%.

Hierdoor is er een schonere reststroom ontstaan die nóg beter transparante folie oplevert. Ook is hiermee een gesloten circulaire stroom ontstaan die vele malen herhaald kan worden. HSB had op woensdag 13 september 2023 een primeur op de bouwplaats. Toen werden de eerste traceerbare kunststof pallets, gemaakt van 100% gerecycled materiaal, geleverd. Xella levert hierop de binnenwanden. Het voordeel van toepassen van kunststof pallets is dat deze meermaals bruikbaar zijn. Bovendien zijn de pallets via automatisering altijd en overal te volgen. Verder zijn ze stapelbaar waardoor er

minder ruimte op de bouwplaats wordt ingenomen. Deze CO₂-besparende initiatieven hebben er ook toe geleid dat er nu hard gewerkt wordt aan een kunststofvariant van de houten (wegwerp)hulopallet. Een gamechanger in de baksteenindustrie waar wij als aannemer maar ook als metselbedrijf enorm blij mee zijn.

Meer info

www.circular-plastics.com/xella-nederland-schakelt-over-op-circulaire-kunststof-pallets-en-bespaart-jaarlijks-70-ton-co2/

Elzenhagen Zuid startschot van groene verstedelijking Amsterdam



Op 3 februari 2023 leverde HSB het in co-making gerealiseerde project Elzenhagen Zuid op aan woningcorporatie Ymere. Het complex van 59 betaalbare huurappartementen is het eerste woongebouw op het voormalige sportpark Elzenhagen in Amsterdam-Noord. Uiteindelijk zal de wijk 1.800 woningen tellen. Klaartje Molthof, directeur Portefeuillevernieuwing van Ymere is erg enthousiast over het project: "Bij het opleverfeestje en de onthulling van de door een bewoonster verzonnen naam van het gebouw, de Poort van Noord, zag ik alleen maar blije gezichten." Johan Zonderland, binnen Ymere als projectontwikkelaar mede verantwoordelijk voor de realisatie van het sociale huurcomplex, roemt de vakbekwaamheid en flexibiliteit van HSB op de bouwplaats: "Tot aan de nazorg toe hebben we complimenten van de bewoners ontvangen."

Buitenruimte

"De duurzaam gebouwde Poort van Noord staat als eerste in wat een glooiend en parkachtig woongebied van 1.800 woningen gaat worden", gaat Johan Zonderland verder. "Op deze plek gaan in totaal 207 sociale huurappartementen door Ymere en HSB worden ontwikkeld. Met de Poort van Noord richtten wij ons op drie doelgroepen van bewoners. Zo zijn er appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens, kleine gezinnen en senioren te vinden. De woningen variëren in woonoppervlakte van 35 tot 75 m². Alle vierkante meters zijn goed benut en van bewoners kregen wij alle lof voor de indeling van de vloeroppervlakken. Zo zijn de meterkasten geplaatst in de corridor, dat scheelde weer een deur in de gang. Ook heel praktisch was de plaatsing van de keukendeur 65 cm uit de hoek, zodat daar bijvoorbeeld een koelkast kan worden geplaatst. Mooi is ook dat alle woningen een buitenruimte hebben en glas aan twee zijden wat de bewoners een fraai overhoeks uitzicht biedt. De gevel van baksteen in een lichte natuurlijke tint wordt straks voor tien procent groen door beplanting."

Houtbouw

Zonnepanelen op het dak van de Poort van Noord zorgen voor de energievoorziening en ook de hemelwaterberging is daar te vinden. Zelfs aan nestkastjes voor zwaluwen en vleermuizen is gedacht. Heel bijzonder is dat het gebouw als schaduwproject volledig in hout is ontworpen. "Dat vloeit voort uit het feit dat Ymere in 2022 het Houtbouwconvenant heeft ondertekend," zegt Klaartje Molthof. "Twintig procent van onze nieuwbouw willen wij realiseren in hout. Concreet zijn dat jaarlijks zo'n 100 woningen. Omdat houtbouw relatief nieuw is, vraagt het om een gestructureerde aanpak. Om te bepalen of houtbouw concurrerend is, heeft Ymere daarvoor een afwegingskader gemaakt en daarnaast een projectongebonden houtbouw ontwikkelbudget gereserveerd. De afweging van het al of niet doorgaan van een project in hout wegen wij af in de haalbaarheidsfase voorafgaand aan de bouw. Omdat de aannemingsovereenkomst van de Poort van Noord al in 2021 was getekend, is houtbouw in dit geval niet gerealiseerd. Dat HSB en Ymere echter volop vertrouwen in houtbouw hebben, blijkt uit de houtbouwprojecten Oostpoort Haarlem en Centrumeiland Amsterdam waarvan de start bouw in 2024 en 2025 wordt verwacht."

Richard Kranenburg:

'Projecten ontwikkelen is teamwork'

Richard Kranenburg werd begin dit jaar 81, maar aan stoppen met werken denkt hij geen moment. Tot aan zijn pensioen was hij actief binnen BPD als hoofd verkoop. Het was Peter Maalman die in 2008 vroeg of Richard binnen HSB een externe adviseursrol ambieerde bij de ontwikkeling van projecten: "Vol enthousiasme zei ik ja. Mijn meerwaarde heeft altijd in markt- en communicatiekennis gezeten. Tot op de dag van vandaag luidt mijn beginvraag: 'Aan wie gaan we verkopen en wat wil of kan men betalen?' Beleving van de klant is daarbij allesbepalend."



"Belemmeringen zijn voor mij een uitdaging"

Na banen bij het Kadaster en het notariaat, startte Richard op zijn vierentwintigste bij wat toen nog Bouwfonds heette: "Het was het eerste Nederlandse verkoopkantoor, gevestigd in Alkmaar. Met drie collega's startten wij daar met de verkoop van de woningen in het project Saenegheest in Bergen. Na anderhalf jaar werd ik marketingcoördinator in district Noord-Holland. Vanaf dat moment werkte ik veel samen met technische ontwikkelaars. Aansprekende projecten waren in Heerhugowaard met architectengroep BreedTreffersWever en in Heiloo met architect Hopman. We luisterden goed naar de markt en realiseerden in Heiloo woningen die de mensen aanspraken. Veel verspringende dakvlakken, bijkeuken, kleedkamer en grote garage. In een aantal woningen werd de mogelijkheid geboden om op de begane grond te slapen. Een levensloopbestendige woning, toen al een succes! Ook in Volendam bij HSB gingen we werken in teams. Grootschermer, De Rijp, Edam, Slootdorp en Zaandam waren de eerste projecten."

Meerwaarde

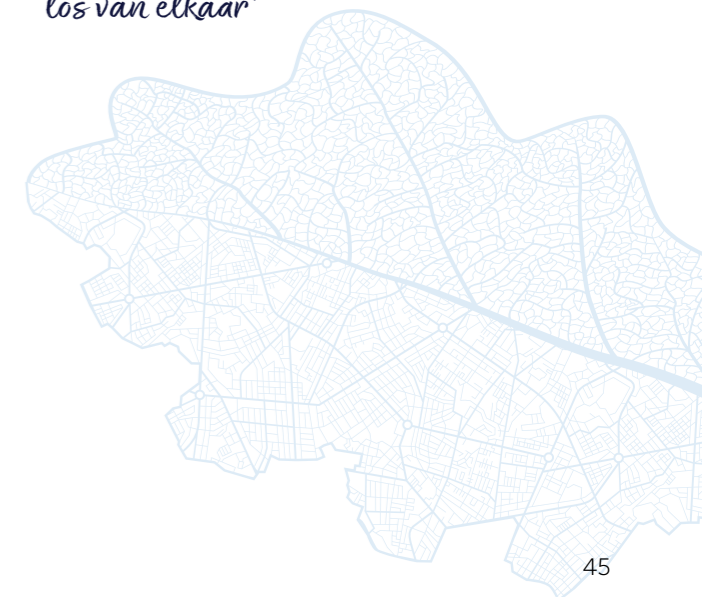
"Ik probeer altijd de meerwaarde van een project vast te stellen en daar hoort natuurlijk ook een financiële onderbouwing bij", legt de oude rot in het vak uit. "Om het juiste gevoel te krijgen bij een project kijk ik nog steeds vanaf het begin mee met de architect. Hoe werkt een visualisatie of foto vervolgens in een brochure of website? Wat je wilt oproepen, is dat de klant denkt, dat wil ik! Over ieder plan is wel discussie. Ik heb geleerd dat je dan creatief én diplomatiek moet zijn, belemmeringen en wensen zijn daarbij voor mij een uitdaging. Wat ik altijd doe, is projecten met elkaar vergelijken. Hoe verhoudt de prijsstelling van een woning op deze plek zich tot een woning op een andere locatie? Dan telt echt niet alleen de prijs per vierkante meter, maar ook welke wensen van de potentiële kopers kunnen we vervullen. Want misschien wil die huizenkoper wel een heel ander leven gaan leiden buiten de grote stad, in de geborgenheid van een dorp waar je de achterdeur niet altijd op slot hoeft te doen. Waar je in de weekenden, omdat je woont aan het water, niet denkt in kilometers maar in zeemijlen. Gevoel, beleving en meerwaarde staan nooit los van elkaar en daar klankbord ik met HSB vaak over in het kader van projectontwikkeling."

Groots Heiloo

Het meest recente project waar Richard Kranenburg zijn medewerking aan verleende, was Groots Heiloo op de hoek Hoogeweg en Nieuwelaan. Voor hem een thuiswedstrijd omdat hij sinds eind jaren 60 in het dorp woont: "Heiloo is een heel groen dorp met veel vrijstaande huizen en twee-onder-een-kapwoningen en daar kun je niet anders dan een project realiseren dat duurzaam en circulair is. Wat hier ook telt, is de plaatsing en de lengte van de woningblokken. Dit is belangrijk voor het woongenot van de kopers en de marktpositie van het plan. Het ontwikkelingsteam van HSB heeft samen met architecte Neelu Boparai een eerste aanzet gegeven voor het stedenbouwkundige plan en de woningtypen. Met Groots Heiloo hebben wij het over een heel andere boeg gegooid. Wij kozen voor een ritmiek van een vrijstaande woning, twee twee-onder-een-kapwoningen, levensloopbestendige woningen en rijenwoningen volgens het concept drie-onder-een-kap. Deze laatste voor kopers die de stap naar een duurdere twee-onder-een-kap financieel niet rond zouden kunnen krijgen. Dat de prijsstelling goed was, blijkt wel uit het feit dat de huizen redelijk snel verkocht waren."

De onvermoeibare ontwikkelaar sluit af: "Nou genoeg gepraat, aan het werk. We hebben nog veel te doen bij HSB. Prachtige plannen in onder meer Oostknollendam, Edam, Marken en Broek in Waterland."

"Gevoel, beleving en meerwaarde staan nooit los van elkaar"



Ecowoning Beverwijk

*een huis dat ademt
en leeft*



In het voormalige tuindersgebied Middenduin in Beverwijk heeft bouwbedrijf Kakes-Deurwaarder een fraaie vrijstaande ecowoning gebouwd. Het ontwerp is van Breddels Architecten uit Heerhugowaard. Bas Stroosnijder, verantwoordelijk voor de uitvoering, is enthousiast: "Als je hier de straat in komt rijden, zie je meteen dat er een bijzonder huis staat waar veel aandacht aan is besteed. En het stond er binnen acht maanden." Het is een mooi compliment aan de opdrachtgever en architectenduo Peter Beerepoot en Thomas Timmer: "Uitgangspunt was het ontwerp van een passiefwoning en dat is gelukt."

Natuurlijke ventilatie

"Het ambitieniveau was hoog, zo wilden de opdrachtgevers een zo klein mogelijke CO2-voetafdruk", begint Peter. "Ze zochten naar een natuurlijke uitstraling en verder moest de woning zo onderhoudsarm mogelijk zijn. Dit alles vroeg om een ontwerpstijl waarin de vorm de functie volgt. Om zo min mogelijk warmteverlies te krijgen, betekent dit dat de noordkant vrij gesloten moest worden. En de zuidkant veel triple glas heeft met een heel open karakter, om zo de passieve zonnewarmte te kunnen benutten. Kenmerkend zijn aan deze zijde de overstekken die 's zomers schaduw geven als de zon hoog staat. En in de winter als de zon laag staat, schijnt de zon naar binnen en zorgt dan juist voor de nodige warmte." Op het pannendak liggen de nodige zonnepanelen. De elektrische luiken voor de ramen in de voorgevel schuiven naar behoefte open en dicht. Thomas noemt nog een aantal zaken die de ecowoning bijzonder maken, zoals het ontbreken van losse gebouwen: "Het enige wat je in de tuin ziet staan is de brievenbus. Daarin zit het toevoerluchtkanaal van de warmte-terugwininstallatie. In de winter zorgt dit kanaal in de grond voor opwarming van de luchttoevoer en in de zomer koelt het juist, middels de constante bodemtemperatuur. Voor een natuurlijke ventilatie in huis wordt er gebruik gemaakt van zomernachtventilatie, door de luiken komt 's nachts koele lucht binnen die via een elektrisch Velux-dakraam bovenin de vide wordt afgevoerd. Het leefklimaat in de woning is hierdoor zeer aangenaam geworden. Het is echt een huis dat ademt en leeft."

Veelzijdig houtwerk

Voor Bas en zijn twee collega's begon de duurzame bouw bij het plaatsen van de Hectar funderingsvloer: "Omdat de woning geen kruipruimte heeft, is dit een prima toepassing. De isolatiewaarde van deze prefab-bekisting is hoog en het voorkomt bovendien koudebruggen. Toen die basisvloer er lag, is deze volgestort met staalvezelbeton. Vervolgens konden wij starten met de plaatsing van de biobased hsb-wanden die zijn opgebouwd uit meerdere lagen waardoor ze optimaal isoleren. Nog een voordeel van deze wanden is dat al het leidingwerk in een speciale laag is ingefreesd. Dit zorgt voor een optimale luchtdichtheid en dat bleek wel uit de blowerdoortest die aan het eind van de bouw is gedaan. Er kwam een goede score uit van 0,14. Het metselwerk aan de buitenzijde is traditioneel. De plint heeft staand metselwerk en ook een deel van de achtergevel. Rondom de kozijnen is het afgewerkt met koppenverband. Ook bijzonder aan de woning zijn de gevingerlaste meranti kozijnen, die de hoeveelheid houtafval in onze timmerfabriek verlaagt. Voor de palen van de veranda hebben we gebruik gemaakt van lariks. Wij werken graag met hout. En ja, alle hoeken in de overstekken van het dak aan de buitenzijde vormden voor ons een uitdaging, maar daar houden wij wel van." De 'finishing touch' zit hem aan de binnenzijde volgens Peter ook in het gebruik van speciale lijmen: "Die bevatten geen van allen oplosmiddelen die naderhand uitdampen." Bas valt Peter bij: "Hetzelfde geldt voor al het sauswerk. Ook dat geeft geen schadelijke dampen. Kortom, alles voor een gezond binnenklimaat!"





PROJECTEN IN 2024



01 Dok 11 in IJmuiden

Omvang 4 grondgebonden woningen
Opdrachtgever BPD
Architect Just architecten

02 Groots in Heiloo

Omvang 45 woningen
Opdrachtgever Ontwikkelcombinatie Hoogeweg
Architect Boparai Associates Architecten

03 DOK 1 in IJmuiden

Omvang 93 appartementen, bovengrondse stallingsgarage, commerciële ruimte
Opdrachtgever BPD
Architect Just architecten

04 Marlo in Beverwijk

Omvang 92 appartementen
Opdrachtgever Dreef Beheer B.V.
Architect Studio Vinke

05 Transformatie Het Heem in Alkmaar

Omvang 30 wooneenheden
Opdrachtgever Woonwaard

06 Granaatstraat in Amsterdam (renovatie)

Omvang renovatie 15 sociale huurwoningen
Opdrachtgever Eigen Haard

07 Tuinen van Luna in Heerhugowaard

Omvang 153 woningen
Opdrachtgever VBM Ontwikkeling B.V.
Architect Boparai Associates Architecten

08 Bedrijfspannd Gomes Mercedes-Benz in Aalsmeer

Omvang bedrijfshal, showroom, kantoorruimtes
Opdrachtgever Biemond Onroerend Goed B.V.
Architect Architectenburo Jan Kramer bv BNA





Samenstelling

HSB

Tekst

Onno Walgien - Smook & Walgien

Public Relations

Grafisch ontwerp

Ratio Design

Fotografie

Eran Oppenheimer Photography

Architectuurfotografen – Fedde de Weert

Drukwerk

Zwarthoed visuele communicatie

Het jaarverslag is gedrukt op 100% gerecycled

en FSC-gecertificeerd papier.



Slobbeland 10

1131 AB Volendam

0299 - 39 89 00

info@hsb-volendam.nl

hsb-volendam.nl



JAAAR VERSLAG

Natuurlijk 2023