

# BECOMFY TIME



Becomfy, Hanegevecht 19, 2811 AC Reeuwijk  
T (0182) 30 19 27, F (0182) 30 10 62  
E jerry@becomfy.nl

## Eerste Becomfy Time een feit

Becomfy bestaat 2,5 jaar! Dit heuglijke feit vieren we met de uitgave van een speciaal magazine: Becomfy Time. Graag willen wij u deelgenoot maken van de achtergronden van Becomfy, onze huidige opdrachtgevers en projecten. U vindt van elk project een beschrijving, soms geflankeerd met uitspraken van opdrachtgevers of samenwerkende partijen. We stellen het zeer op prijs dat we felicitatieadvertenties hebben ontvangen van onze opdrachtgevers en andere belangrijke relaties.

Tijdens de samenstelling van deze uitgave werd het voor ons nog duidelijker dat de stap, die we 2 à 2,5 jaar geleden hebben gezet door als zelfstandig ondernemer te starten, goed is geweest. We hopen van harte dat we u over 2,5 jaar kunnen verrassen met de tweede editie van Becomfy Time!

Veel leesplezier.

Jerry Tjissen,  
Becomfy.



De ondernemer: Jerry Tjissen, Becomfy

## Inhoudsopgave

### Becomfy algemeen

Eerste Becomfy Time een feit	pag 1
Wat doet Becomfy	pag 2
Hoezo Becomfy en deze huissijf?	pag 2
Becomfy ontstaan tijdens wereldreis	pag 2
Becomfy zorgt voor inspiratie	pag 4

### Projecten

Corio Gildenkwardier: Hoog Catharijne herleeft!	pag 1
Rodamco NL: Winkelen op twee niveau's in Barendrecht	pag 3
BAM Vastgoed Winkelcentrum: De Emerald: een kloppend hart	pag 2
Koninklijke Eifatha Guyot Groep: Dove jongeren wachten op huisvesting	pag 3
NS Vastgoed: Stationsgebied Breda in ontwikkeling	pag 4

### Felicitatie-advertenties

Corio	pag 2
Rodamco NL	pag 3
Brink Groep	pag 3
BAM Vastgoed	pag 2
Koninklijke Eifatha Guyot Groep	pag 4
NS Vastgoed	pag 4
Media Markt	pag 4
de Koning & Partners	pag 4
Quick Scan! communicatie	pag 4

## Gildenkwardier Hoog Catharijne herleeft!

Met de opening van Media Markt en de recente vestiging van Hennes & Mauritz is een stevige basis gelegd voor een vernieuwd Gildenkwardier in winkelcentrum Hoog Catharijne te Utrecht. Naast de aanwezigheid van deze twee sterke formules is verdere opwaardering van de overige winkels in dit winkelgebied in volle gang. Eigenaar Corio, maar ook gemeente, huurders, bewoners en kantoorgebruikers in Hoog Catharijne zijn zeer tevreden over deze kwaliteitsimpuls.

Vanuit de gedachte en noodzaak dat Hoog Catharijne aantrekkelijk dient te blijven voor ondernemers en het winkelende publiek is het project "Revitalisatie van het Gildenkwardier" ontstaan. Een belangrijke voorwaarde voor het nieuw leven inblazen van het kwartier is het realiseren van een interessante looproute. Dit is de uitdaging van Richard Dallinga, hoofd management en herontwikkeling van Hoog Catharijne bij Corio.



Tjissen en Dallinga zetten zich in voor Hoog Catharijne

### Media Markt

Om een interessante looproute te realiseren is een 'trekker' noodzakelijk. Deze vindt Dallinga in Media Markt, dat op zijn beurt een toplocatie zoekt in Utrecht voor nu inmiddels haar elfde filiaal in Nederland. Na de opening van Media Markt bezoekt meer publiek het Gildenkwardier dan voor de revitalisatie. Dit komt ook ten goede aan de veiligheid, want inmiddels is het winkelgebied een minder geliefde plek voor junks om daar de dag (en de nacht) door te brengen.



Gildenkwardier klaar voor nieuwe impuls

### Complex project

Het lijkt op het oog simpel: het uitplaatsen van huurders uit het Gildenkwardier, verbouwen en het laten inrichten van de ruimten door Media Markt. Maar zegt Dallinga: "Zo makkelijk gaat het natuurlijk niet. Het uitplaatsen van de bestaande winkeliers in het Gildenkwardier ruimte vrij te maken voor Media Markt heeft veel tijd en moeite gekost. Ook de goedkeuring voor de herinrichting van het winkelgebied was een langdurige procedure." Tijdens de bouwvergunning-procedure is het plan aangepast om tegemoet te komen aan ingediende bezwaren. Verder moet het verbouwen in een geopend winkelcentrum, waarin ook nog kantoren en woningen aanwezig zijn, zorgvuldig gebeuren en moet er nauwkeurig worden afgestemd om over-

last te voorkomen. Tevens zijn toegangen tot de kantoren en voorzieningen voor de woningen gewijzigd. Dallinga: "Bovendien is Media Markt een huurder die hele specifieke en vastomlijnde eisen en wensen heeft wat bij huisvesting in een dertig jaar oud gebouw de nodige inventiviteit vereist." Het is dus een complex project dat volgens Dallinga een 'spin in het web' vraagt die alle belangen kan behartigen.

### Samenwerking Corio en Becomfy

Bij de start van het project is bij Corio deze 'spin in het web' niet beschikbaar. Een collega van Dallinga, Hans Zimmer, weet dat Tjissen met zijn onderneming deze veelzijdige opdracht prima kan uitvoeren. Zo ontstaat het begin van de relatie tussen Corio en Becomfy.

In het eerste gesprek krijgt Dallinga van Tjissen de indruk, dat hij, naast veel kennis en ervaring in soortgelijke projecten, ook een persoon is die met beide benen op de grond staat. Zoals Dallinga het uitdrukt: "Geen blabla-figuur, maar een teamworker en 'hands-on'. Het sterke vermoeden dat we op basis van vertrouwen met elkaar konden samenwerken is in de loop van het project bevestigd." Binnen het project heeft Becomfy namens Corio het bouwvergunning-traject behartigd. Verder zijn op voorspraak van het bureau de noodzakelijke adviseurs en uitvoerende partijen geselecteerd. Ook de totstandkoming van de contractstukken en de afstemming op de eisen van Media Markt en andere betrokkenen heeft Becomfy uitgevoerd. Tijdens de hele verbouwing is Tjissen het aanspreekpunt namens Corio. Dallinga is van mening dat Becomfy

en Corio elkaar goed aanvullen. Waar Corio de meer commerciële kant van het project behartigt, zorgt Becomfy voor de projectmatige aansturing. Wat Dallinga erg prettig vindt, is dat Becomfy de besprekingen en afspraken helder documenteert. Zo blijft Corio goed op de hoogte en ontstaan er nauwelijks misverstanden. Verder vindt hij de naam 'Becomfy' goed bij Tjissen passen. "Bij Becomfy denk ik aan relaxedheid en dan vooral aan het feit dat ik me comfortabel voel omdat ik het werk bij dit bureau in goede handen weet. Tjissen laat zich ook niet gauw op de kast jagen en blijft zich in veel situaties comfortabel voelen."

### Relatiedag

Een ander aspect waarin Becomfy zich van kleine ondernemingen onderscheidt, is het organiseren van een relatiedag (zie elders in deze uitgave). Deze heeft Dallinga als heel verrassend ervaren. "En inderdaad heel relaxed. 'Comfy en relax' is een thema waar Becomfy wat mee moet blijven doen. Even uit de hectiek van alledag." In dat kader past ook de tennispartij die Tjissen en Dallinga op een avond na diverse besprekingen met elkaar speelden. "Leuk, zo'n gezamenlijke hobby." En daarna weer vol energie aan het werk.

Project	: revitalisatie Gildenkwardier Hoog Catharijne Utrecht
Opdrachtgever	: Corio
Opdracht Becomfy	: projectmanagement voorbereiding en realisatie
Start bouw	: maart 2003
Oplevering winkels	: juli 2003
BVO winkels	: 5.500 m <sup>2</sup>
Totale bouwkosten	: € 1,1 miljoen

Koninklijke Effatha Guyot Groep feliciteert Becomfy van harte met haar 2,5-jarig bestaan! Gerbert Priem



NS Vastgoed feliciteert Becomfy met zijn 2,5 jarig bestaan ! Wij hopen dat er nog veel van deze mijlpalen zullen volgen ! Namens NS Vastgoed,

Ingeborg de Jong, Bernard Ferf Jentink



Becomfy, van harte gefeliciteerd namens de bouwafdeling van Media Markt



Becomfy en de Koning & Partners voor effectief teamgedrag in projecten.

de Koning & Partners



Quick Scan! communicatie feliciteert Becomfy

De huisstijl van Becomfy en het concept en het ontwerp van deze krant hebben wij met trots ontwikkeld.



www.quickscan-communicatie.nl

## Colofon

Becomfy Time is een uitgave van Becomfy, Reeuwijk, ter gelegenheid van haar 2,5 jarig bestaan. Oplage: 250

Redactie: Ciska Tijssen-van Dam  
T (0182) 39 22 04, F (0182) 30 10 62  
E ciska@becomfy.nl

Eindredactie en ontwerp:  
Quick Scan! communicatie, De Bilt  
Drukker: Multicopy, Utrecht  
Met medewerking van: Richard Dallinga, Madeleine Schure, Hans Zaat, Jerry Tijssen

Wilt u naar aanleiding van deze uitgave reageren, wenst u meer informatie over Becomfy of wilt u een afspraak met ons maken, dan nodigen wij u graag uit contact met ons op te nemen: Becomfy,  
T.a.v. Jerry Tijssen  
Hanegevecht 19, 2811 AC Reeuwijk  
T (0182) 30 19 27, M (06) 53 89 11 25  
F (0182) 30 10 62, E jerry@becomfy.nl

# Stationsgebied Breda in ontwikkeling



De beoogde nieuwe kantoren naast het Mercure Hotel

**NS Vastgoed is gestart met de voorbereiding van de herontwikkeling van het stationsgebied in Breda. Het eerste deelplan binnen deze herontwikkeling omvat een uitbreiding van het Mercure Hotel en de realisatie van kantoorruimte. Becomfy maakt onderdeel uit van het projectteam Breda van NS Vastgoed.**

Wat de waarde van een goed netwerk is, bewijst het telefoontje van Ingeborg de Jong, projectmanager bij NS Vastgoed, een aantal maanden na de start van Becomfy: "Heeft Becomfy interesse in een afspraak betreffende de herontwikkeling van station Breda?" Het spreekt voor zich dat Tijssen zich enkele dagen later in de Katreinetoren in Utrecht meldt. Er is al gauw overeenstemming en Becomfy wordt toegevoegd aan het projectteam Breda. Binnen dit team is Bernard Ferf Jentink projectleider.

**Werkzaamheden Becomfy**  
Becomfy adviseert het projectteam onder andere bij een haalbaarheidsstudie. Hierbij toont het bedrijf aan dat het realiseren van een bovengrondse garage voor het hotel en de kantoren veel

voordeliger is dan de eerder gedachte ondergrondse oplossing. De architectenbureaus Atelier PRO en Inbo kunnen vervolgens met hun ontwerp van start gaan. Op advies van Becomfy worden verder constructeur Ingenieursbureau Ouwerkerk van der Bom en Huygen Installatieadviseurs voor het project geselecteerd.

**Stand van zaken**  
De gedreven aanpak van het projectteam wordt geremd door de besluitvorming over het stedenbouwkundig plan voor het hele stationsgebied. Dit plan wordt in opdracht van NS Vastgoed en de gemeente Breda ontwikkeld. Doordat het nog niet gereed is, kan het voorlopig ontwerp voor de hoteluitbreiding en voor de eerste 5.000 m<sup>2</sup> kantoren nog

niet op een goede wijze door de gemeente worden getoetst. Helaas betekent dit dat de ontwikkeling enige vertraging zal oplopen. Maar zodra het stedenbouwkundig plan gereed is, zal het complete project weer in een stroomversnelling raken.

Project	: uitbreiding Mercure Hotel en nieuwbouw kantoren Breda
Opdrachtgever	: NS Vastgoed
Opdracht Becomfy	: projectontwikkeling en -management
Voorlopig ontwerp	: september 2003
Verwachte start bouw	: september 2004
Verwachte oplevering hotel	: juli 2005
Verwachte oplevering kantoren (1e fase)	: september 2005
BVO hotel	: 2.600 m <sup>2</sup>
BVO kantoren	: 5.000 m <sup>2</sup>

## Becomfy zorgt voor inspiratie

**Dat Becomfy zich van andere kleine adviesbureaus onderscheidt, blijkt uit de relatiedag die zij voor haar opdrachtgevers organiseert. De dag staat in het teken van 'Inspiratie'. Nieuwsgierig rijden de deelnemers naar Werkhoven. Daar worden ze ontvangen op Samaya, een voormalig nonnenklooster.**

Becomfy heeft Daan Zavrel van Being in Business gevraagd deze dag inhoudelijk vorm te geven. Being in Business richt zich op bewustzijnsontwikkeling in organisaties en Zavrel vertelt over de spirituele dimensie van het (zakelijke) leven. Voor de relaties van Becomfy is dat meestal onbekend terrein en dat wordt juist daarom als verfrissend ervaren.

**Management van de geest**  
De deelnemers maken kennis met de beginselen van 'mediteren' en ontspannen. Want waar haal je de energie vandaan om dóór te gaan waar anderen ophouden? Zavrel noemt meditatie 'management van de geest' waardoor de balans tussen rust en actie hersteld kan worden. Het inhoudelijke deel van de dag wordt afgesloten

met dynamische en ontspannende poweryoga-oefeningen. De sportkleding blijft dan ook niet in de tas zitten. Na de geestelijke en fysieke voeding krijgen de Becomfy-relaties een heerlijk diner voorgeschoteld, waarbij de meeste pas achteraf in de gaten hebben dat het om een compleet vegetarische en biologisch verantwoorde maaltijd gaat. Ondertussen zijn tussen de deelnemers vele geanimeerde gesprekken ontstaan en interessante contacten gelegd. Geïnspireerd en met een (Be-)comfy gevoel gaat iedereen weer huiswaarts.



Management van het lichaam

# BECOMFY TIME

Becomfy, Hanegevecht 19, 2811 AC Reeuwijk  
T (0182) 30 19 27, F (0182) 30 10 62, E jerry@becomfy.nl

## Eerste Becomfy Time een feit

Becomfy bestaat 2,5 jaar! Dit heuglijke feit vieren we met de uitgave van een speciaal magazine: Becomfy Time. Graag willen wij u deelgenoot maken van de achtergronden van Becomfy, onze huidige opdrachtgevers en projecten.

U vindt van elk project een beschrijving, soms geflankeerd met uitspraken van opdrachtgevers of samenwerkende partijen. We stellen het zeer op prijs dat we felicitatieadvertenties hebben ontvangen van onze opdrachtgevers en andere belangrijke relaties.

Tijdens de samenstelling van deze uitgave werd het voor ons nog duidelijker dat de stap, die we 2 à 2,5 jaar geleden hebben gezet door als zelfstandig ondernemer te starten, goed is geweest.

We hopen van harte dat we u over 2,5 jaar kunnen verrassen met de tweede editie van Becomfy Time!

Veel leesplezier.

Jerry Tijssen,  
Becomfy.



De ondernemer: Jerry Tijssen, Becomfy

## Inhoudsopgave

<b>Becomfy algemeen</b>	
Eerste Becomfy Time een feit	pag 1
Wat doet Becomfy?	pag 2
Hoezo Becomfy en deze huisstijl?	pag 2
Becomfy ontstaan tijdens wereldreis	pag 2
Becomfy zorgt voor inspiratie	pag 4
<b>Projecten</b>	
Corio Gildenkwardier:	
Hoog Catharijne herleeft!	pag 1
Rodamco NL:	
Winkelen op twee niveaus in Barendrecht	pag 3
BAM Vastgoed Winkelcentrum:	
De Emerald: een kloppend hart	pag 2
Koninklijke Effatha Guyot Groep:	
Dove jongeren wachten op huisvesting	pag 3
NS Vastgoed:	
Stationsgebied Breda in ontwikkeling	pag 4
<b>Felicitatie-advertenties</b>	
BAM Vastgoed	pag 2
Corio	pag 2
Rodamco NL	pag 3
Brink Groep	pag 3
Koninklijke Effatha Guyot Groep	pag 4
NS Vastgoed	pag 4
Media Markt	pag 4
de Koning & Partners	pag 4
Quick Scan! communicatie	pag 4

## Gildenkwardier Hoog Catharijne herleeft!

Met de opening van Media Markt en de recente vestiging van Hennes & Mauritz is een stevige basis gelegd voor een vernieuwd Gildenkwardier in winkelcentrum Hoog Catharijne te Utrecht. Naast de aanwezigheid van deze twee sterke formules is verdere opwaardering van de overige winkels in dit winkelgebied in volle gang. Eigenaar Corio, maar ook gemeente, huurders, bewoners en kantoorgebruikers in Hoog Catharijne zijn zeer tevreden over deze kwaliteitsimpuls.

Vanuit de gedachte en noodzaak dat Hoog Catharijne aantrekkelijk dient te blijven voor ondernemers en het winkelende publiek is het project "Revitalisatie van het Gildenkwardier" ontstaan. Een belangrijke voorwaarde voor het nieuw leven inblazen van het kwartier is het realiseren van een interessante looproute. Dit is de uitdaging van Richard Dallinga, hoofd management en herontwikkeling van Hoog Catharijne bij Corio.

### Media Markt

Om een interessante looproute te realiseren is een 'trekker' noodzakelijk. Deze vindt Dallinga in Media Markt, dat op zijn beurt een toplocatie zoekt in Utrecht voor nu inmiddels haar elfde filiaal in Nederland. Na de opening van Media Markt bezoekt meer publiek het Gildenkwardier dan voor de revitalisatie. Dit komt ook ten goede aan de veiligheid, want inmiddels is het winkelgebied een minder geliefde plek voor junks om daar de dag (en de nacht) door te brengen.



Gildenkwardier klaar voor nieuwe impuls

### Complex project

Het lijkt op het oog simpel: het uitplaatsen van huurders uit het Gildenkwardier, verbouwen en het laten inrichten van de ruimten door Media Markt. Maar zegt Dallinga: "Zo makkelijk gaat het natuurlijk niet. Het uitplaatsen van de bestaande winkeliers in het Gildenkwardier om ruimte vrij te maken voor Media Markt heeft veel tijd en moeite gekost. Ook de goedkeuring voor de herinrichting van het winkelgebied was een langdurige procedure." Tijdens de bouwvergunning-procedure is het plan aangepast om tegemoet te komen aan ingediende bezwaren. Verder moet het verbouwen in een geopend winkelcentrum, waarin ook nog kantoren en woningen aanwezig zijn, zorgvuldig gebeuren en moet er nauwkeurig worden afgestemd om over-

last te voorkomen. Tevens zijn toegangen tot de kantoren en voorzieningen voor de woningen gewijzigd. Dallinga: "Bovendien is Media Markt een huurder die hele specifieke en vastomlijnde eisen en wensen heeft wat bij huisvesting in een dertig jaar oud gebouw de nodige inventiviteit vereist." Het is dus een complex project dat volgens Dallinga een 'spin in het web' vraagt die alle belangen kan behartigen.

### Samenwerking Corio en Becomfy

Bij de start van het project is bij Corio deze 'spin in het web' niet beschikbaar. Een collega van Dallinga, Hans Zimmer, weet dat Tijssen met zijn onderneming deze veelzijdige opdracht prima kan uitvoeren. Zo ontstaat het begin van de relatie tussen Corio en Becomfy.

In het eerste gesprek krijgt Dallinga van Tijssen de indruk, dat hij, naast veel kennis en ervaring in soortgelijke projecten, ook een persoon is die met beide benen op de grond staat. Zoals Dallinga het uitdrukt: "Geen blabla-figuur, maar een teamworker en 'hands-on'. Het sterke vermoeden dat we op basis van vertrouwen met elkaar konden samenwerken is in de loop van het project bevestigd."

Binnen het project heeft Becomfy namens Corio het bouwvergunning-traject behartigd. Verder zijn op voorspraak van het bureau de noodzakelijke adviseurs en uitvoerende partijen geselecteerd. Ook de totstandkoming van de contractstukken en de afstemming op de eisen van Media Markt en andere betrokkenen heeft Becomfy uitgevoerd. Tijdens de hele verbouwing is Tijssen het aanspreekpunt namens Corio. Dallinga is van mening dat Becomfy



Tijssen en Dallinga zetten zich in voor Hoog Catharijne

en Corio elkaar goed aanvullen. Waar Corio de meer commerciële kant van het project behartigt, zorgt Becomfy voor de projectmatige aansturing. Wat Dallinga erg prettig vindt, is dat Becomfy de besprekingen en afspraken helder documenteert. Zo blijft Corio goed op de hoogte en ontstaan er nauwelijks misverstanden. Verder vindt hij de naam 'Becomfy' goed bij Tijssen passen. "Bij Becomfy denk ik aan relaxedheid en dan vooral aan het feit dat ik me comfortabel voel omdat ik het werk bij dit bureau in goede handen weet. Tijssen laat zich ook niet gauw op de kast jagen en blijft zich in veel situaties comfortabel voelen."

### Relatiedag

Een ander aspect waarin Becomfy zich van kleine ondernemingen onderscheidt, is het organiseren van een relatiedag (zie elders in deze uitgave). Deze heeft Dallinga als heel verrassend ervaren. "En inderdaad heel relaxed. 'Comfy en relax' is een thema waar Becomfy wat mee moet blijven doen. Even uit de hectiek van alledag." In dat kader past ook de tennispartij die Tijssen en Dallinga op een avond na diverse besprekingen met elkaar speelden. "Leuk, zo'n gezamenlijke hobby." En daarna weer vol energie aan het werk.

Project	: revitalisatie Gildenkwardier Hoog Catharijne Utrecht
Opdrachtgever	: Corio
Opdracht Becomfy	: projectmanagement voorbereiding en realisatie
Start bouw	: maart 2003
Oplevering winkels	: juli 2003
BVO winkels	: 5.500 m <sup>2</sup>
Totale bouwkosten	: € 1,1 miljoen





Down Under wordt Becomfy geboren

## Becomfy ontstaan tijdens wereldreis

Om een grote wens in vervulling te laten gaan maakt Jerry Tijssen met zijn gezin vier maanden een prachtige reis door Australië en Nieuw-Zeeland. Hij kan niet vermoeden dat tijdens deze tocht een idee geboren wordt.

Om deze wereldreis te kunnen maken, neemt Tijssen ontslag bij HBG Vastgoed. "Dat gaf mij het gevoel dat 'de wereld' tijdens en na dit sabbatical year voor mij openlag. Daardoor ontstond steeds meer het idee dat het tijd werd voor verandering. Ik was al ruim tien jaar werkzaam in de bouw- en vastgoedsector en had voor HBG Vastgoed gewerkt bij onder andere Starke Diekstra, later Arcadis. Met alle ervaring en contacten op zak werd het steeds vanzelfsprekender een eigen organisatie- en adviesbureau op te zetten."

### Start Becomfy

Terug in Nederland gaat Tijssen direct aan de slag met het treffen van de nodige voorbereidingen en zo kan hij al op 20 maart 2001 Becomfy inschrijven in het handelsregister. "Dat ik de juiste stap had genomen, bleek al heel snel, want ik kon binnen een maand van start gaan met het eerste project van mijn oude werkgever HBG Vastgoed. Door de waardevolle contacten die ik in de vastgoedsector heb, kwamen al gauw meer projecten op mijn pad. Binnen een paar maanden was de orderportefeuille gevuld." Na een half jaar is, in nauwe samenwerking met Quick Scan! communicatie, de huisstijl van Becomfy een feit en kan de correspondentie met de nieuwe uitstraling verstuurd worden. En nu, 2,5 jaar later, blijkt dat, gezien de opdrachtgevers, Becomfy nog steeds op de goede weg zit.

### Toekomst

Tijssen maakt zich geen zorgen over de toekomst. "We doen gewoon ons werk, projecten worden afgerond en er komen nieuwe projecten bij. We komen vanzelf partijen tegen die de 'Becomfy-stijl' van werken waarderen." Groei in omvang vindt hij geen noodzakelijke voorwaarde voor het voortbestaan. "Belangrijk vind ik groei in kennis en dat we trouw kunnen blijven aan onze eigen uitgangspunten. Ik ben benieuwd wat Becomfy over 2,5 jaar weer heeft meegemaakt. Dat kun je dan lezen in de volgende Becomfy Time."

## Hoemo Becomfy en deze huisstijl?

'Be comfortable' of 'Be comfy' staat in Australië voor een 'way of life'. Op wereldreis met zijn gezin realiseert Jerry Tijssen zich - tussen de kangoeroes en de dolfijnen - wat deze levensfilosofie voor het Nederlandse bedrijfsleven zou kunnen betekenen. Organisatie- en adviesbureau Becomfy ziet het levenslicht. Tjissen licht toe: "De uitdrukking 'Be comfy' geeft richting aan de stijl van werken waar de organisatie voor staat. Een sfeer waarin iedereen op een heldere en concrete wijze met elkaar communiceert, van elkaar leert, elkaar wijst op risico's en met wederzijds vertrouwen en respect samenwerkt. Ik ben ervan overtuigd, dat op deze wijze succesvolle projecten vanzelf tot stand komen." Uit de projecten die u in deze Becomfy Time kunt lezen, blijkt inderdaad dat de zienswijze van Tjissen zijn vruchten afwerpt.

### Uitleg huisstijl

In het logo staat een cirkel, die de beweging en de met elkaar af te leggen weg aangeeft. De kleurstelling is gekozen, omdat Becomfy werkt vanuit een stevige basis en met een frisse heldere aanpak.



## Wat doet Becomfy?

Becomfy is een adviesbureau dat zich richt op het optimaal laten verlopen van processen in de bouw- en vastgoedsector. Van initiatief tot en met ingebruikname van het gerealiseerde vastgoed, inclusief nazorg.

Oprichter Jerry Tjissen verklaart: "Dat is een breed en veelzijdig terrein. Opdrachtgevers kunnen Becomfy inschakelen op het moment dat een project nog in de initiatieffase verkeert. Onze toegevoegde waarde kan dan bijvoorbeeld bestaan uit het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie. Becomfy heeft ook veel ervaring in het begeleiden van de ontwerp-, realisatie- en nazorgfase van bouwprojecten. Tevens kunnen we ondersteuning bieden in het opzetten van een kwaliteitsmanagementprogramma voor organisaties in de bouw- en vastgoedsector. Wie doet wat en is waar verantwoordelijk voor en welke tools zijn hierbij te hanteren. Hierbij gaan we meer in de schoenen staan van een organisatieadviseur."

(Advertenties)

BAM Vastgoed bedankt en feliciteert Becomfy met de eerste jaren van "comfortabel en constructief samenwerken". Dirk de Boer, Johan de Vries



### Eigenschappen

Becomfy kenmerkt zich door een zakelijke, projectmatige maar ook menselijke aanpak. Aspecten waar je bij Becomfy aan denkt zijn: kwaliteit, systematische aanpak, tijdige en open communicatie, wederzijds respect, vertrouwen, redelijkheid, 'thinking win-win', teamspirit en morele intuïtie.

### Opdrachtgevers

Tjissen: "Tot onze opdrachtgevers behoren de twee grootste beleggingsinstellingen van winkelcentra in Nederland, Corio en Rodamco. Verder werken wij op dit moment voor BAM Vastgoed, NS Vastgoed en de stichting Koninklijke Effatha Guyot Groep. Becomfy richt zich tevens op bureaus op het gebied van projectmanagement, organisatie- en kwaliteitsadvies en interim-management. En niet te vergeten gemeenten en andere overheidsinstanties." Kortom: Becomfy is een veelzijdige onderneming, die op vele 'bouwterreinen' ingezet kan worden.

Ik wens Jerry van Becomfy heel veel succes voor de toekomst. Wees altijd jezelf, waardoor je comfy blijft. Dan presteer je het beste.

Richard Dallinga - CORIO

# Winkelcentrum De Emerald: een kloppend hart

In het hart van Vinex-locatie Delfgauw is een bijzonder winkelcentrum tot stand gekomen. Voormalig HBG Vastgoed (nu BAM Vastgoed) is volgens Becomfy erin geslaagd om op een zeer compacte locatie een veelzijdig woon/winkelcomplex te ontwikkelen.



De Emerald is een opvallend gebouw in Delfgauw

In de laatste jaren dat Tjissen bij HBG Vastgoed werkt, is hij onder andere verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van het winkelcentrum De Emerald in de nieuwe woonwijk in Delfgauw. Dit winkelcentrum is in samenwerking met architect Kees Christiaanse ontworpen en omvat 5.000 m<sup>2</sup> winkels en zestig appartementen inclusief parkeerplaatsen. Het vormt met een woonzorgcomplex en een scholengemeenschap het centrum en het kloppend hart van de Vinex-locatie met circa 2.400 woningen.

### Doordacht winkelcentrum

Bijzonder aan het ontwerp is de opeenstapeling van functies in een rond gebouw op een locatie met beperkte afmetingen die deels grenst aan een waterpartij. Op de begane grond bevindt zich een overdekte passage, waardoor een gedifferentieerd aanbod aan winkels wordt ontsloten. Ook aan de buitenzijde van het ronde centrum zijn winkels bereikbaar. In De Emerald is bewust gekozen voor een gevarieerd aanbod van voorzieningen zoals zakelijke dienstverlening, dagelijkse (supermarkt) en niet dagelijkse (drogist) detailhandel, horeca en een apotheek. Verder heeft het een inpandige expeditieruimte wat overlast door laden en lossen tot een minimum beperkt.

Er is gekozen voor materialen, die niet vaak toegepast worden zoals glazen bouwstenen. Deze zijn gebruikt voor de buitengevel van de winkellaag en de passagewand. Hierdoor ontstaat een transparant en toegankelijk geheel.

Boven de winkels bevinden zich vier lagen met woningen waarbij de buitengevel van de eerste woonlaag terugwijkt ten opzichte van de buitengevel van de winkellaag. Hierdoor lijken de bovenliggende woningen te 'zweven' boven de winkels. Uniek hierbij is de 'slankheid' van de gekozen draagconstructie, die de 'uitkragende' woningen opvangt. De parkeerplaatsen voor de bewoners bevinden zich op het dak van de winkels waardoor de bewoners voor de deur kunnen parkeren. Tevens is op het dak van de winkels een daktuin gerealiseerd. Kortom: een bijzonder project.

### Primeur Becomfy

Het project wordt net voor de beëindiging van het dienstverband van Tjissen bij HBG Vastgoed en de start van zijn wereldreis opgeleverd en geopend. Tjissen: "Dit betekent dat ik, lopende tussen de kangoeroes en krokodillen, via e-mail nog vragen krijg toegespeeld met betrekking tot de nazorg van het project. Op zich wel bijzonder op 20.000 km van huis." Na terugkomst wordt de net opgestarte onderneming Becomfy door Dirk de Boer van HBG Vastgoed benaderd om Johan de Vries te ondersteunen met het afronden van de laatste punten van het project. De eerste opdrachtgever van het jonge adviesbureau is een feit. Tot aan de definitieve afronding van het project onderhoudt Becomfy namens BAM Vastgoed de contacten met het bestuur van de Vereniging van Eigenaren van de woningen en de winkeleigenaren. Hierbij houdt het bureau zich, in samenwerking met de aannemer, bezig met het afhandelen van de garantie- en restpunten van het project.

Project	: realisatie winkelcentrum De Emerald Delfgauw
Opdrachtgever	: BAM Vastgoed
Opdracht Becomfy	: uitvoeren nazorg met eigenaren van woningen en winkels
Oplevering	: september 2000
BVO winkels	: 5.000 m <sup>2</sup>
Aantal woningen	: 60
Aantal parkeerplaatsen	: 60
Bouwkosten	: € 9,5 miljoen

# Winkelen op twee niveau's in Barendrecht

In Barendrecht wordt op dit moment één van de grootste VINEX-locaties van Nederland, Carnisselände, gerealiseerd. Rodamco Nederland is opdrachtgever voor het nieuwe winkelcentrum Carnisse Veste. Een gezamenlijk project met Amvest; deze onderneming zorgt voor de realisatie van bijbehorende woningen en appartementen. Het project kenmerkt zich door goed teamwork van alle betrokken partijen, waaronder Becomfy.

## Uniek winkelcentrum

Madeleine Schure, verantwoordelijk ontwikkelingsmanager van Rodamco vertelt: "Carnisse Veste heeft een aantal unieke kenmerken. De architect, Ateller PRO, heeft een winkelcentrum bestaande uit twee lagen ontworpen: er is een ingang op begane grondniveau (polderniveau) en een ingang op de eerste verdieping (dijkniveau).

Op het polderniveau komen een parkeervoorziening en een 'food'-passage met twee grote supermarkten. Op dit niveau vinden het laden en lossen op een dusdanige wijze plaats dat deze voor bezoekers en bewoners aan het zicht worden onttrokken.



Madeleine Schure en Hans Zaat: "We hebben een goed team."

Op het dijkniveau komen de 'non-food'-winkels gelegen aan een winkelstraat met een open overkapping. De bezoekers zijn beschermt tegen wind en regen, maar ervaren wel de buitentemperatuur. Door Rodamco wordt veel aandacht besteed aan de afwerking van het winkelcentrum. Schure: "Hiervoor hebben we een designbureau, GDA International, ingehuurd. Zij adviseren ons ten aanzien van reclame-uitingen, verlichting, bewegwijzering en straatmeubilair."

## Teamwork

Schure is trots op het project en spreekt haar waardering uit over de samenwerking met alle partijen: "We hebben een goed team." Schure is verantwoordelijk voor de financiën en de commerciële contacten met de huurders van de winkels en de gemeente Barendrecht. Becomfy is ingehuurd om de (technische) realisatie namens Rodamco te begeleiden.



Veel aandacht voor uitstraling van winkelcentrum

Werkzaamheden hierbij zijn de vaststelling van de contracten met uitvoerende partijen, bewaken van deze contracten, het vaststellen van planwijzigingen, advisering over de projectorganisatie en het bewaken van de begeleiding van huurderswensen. "Een prima rolverdeling", aldus Schure, die Tijssen bij het winkelcentrum Seinhorst in Hilversum leerde kennen. Hij leverde namens het toenmalige HBG Vastgoed het winkelcentrum op aan Rodamco. "De samenwerking liep toen al heel goed. Jerry is rustig en betrouwbaar, houdt zich aan afspraken en had de overdracht prima geregeld." Wat Schure vooral aanspreekt in een éénmanszaak, is dat het onafhankelijk is en niet met dubbele agenda's werkt. "Je weet gewoon wat je aan Becomfy hebt."

## Complexe start

Goed teamwork kan Hans Zaat, lid management-team bij de Brink Groep, beamen. De Brink Groep, een vooraanstaand adviesbureau op het gebied van Management, Advies en Automatisering voor de bouw- en vastgoedsector, is verantwoordelijk voor het bouwprocesmanagement en directievoering. "We hebben een complexe start van het project gemaakt. Door splitsing van de winkel- en woningportefeuille tussen Rodamco en Amvest ontstond een gedeeld opdrachtgeverschap met afzonderlijke belangen die in één project behartigd moesten gaan worden. Vervolgens kon geen overeenstemming worden bereikt met de geselecteerde aannemer. In heel korte tijd is met Ballast Nedam, als tweede rechthebbende partij, onderzocht of zij de juiste partner voor een snelle en doelmatige start van het project zouden kunnen zijn. Dat vraagt een groot commitment van het hele team en dat is onze gezamenlijke kracht gebleken." De Brink Groep en Becomfy werken gedurende het project nauw samen. Zaat: "Becomfy voegt met zijn ervaring en kennis het nodige aan

de beoogde kwaliteit toe. Dat geeft wel eens spanning omdat in een kort tijdsbestek aanvullende voorzieningen gerealiseerd dienen te worden. Becomfy heeft een hoog kwaliteitsbewustzijn en vormt daardoor samen met Rodamco een zeer betrokken opdrachtgever."



Carnisse Veste: een aanwinst voor Barendrecht

## Projectdag Becomfy

Dat Becomfy zich inzet voor een teamprestatie blijkt uit de reacties op de speciaal door Becomfy, in samenwerking met de Koning & Partners, georganiseerde projectdag voor het Carnisse Veste-team. Deze dag is door Schure en Zaat als heel positief ervaren. "Het programma stond in het teken van 'teambuilding' en versterkte nog meer het 'wij-gevoel', zegt Zaat. Ook de locatie, een voormalig nonnenklooster in Werkhoven, waar deze dag plaatsvond, wordt als uniek ervaren. "Dat gaf deze dag iets speciaals. Ik vind het heel bijzonder dat Becomfy voor een dergelijke omgeving gekozen heeft", aldus Schure.

Project	: realisatie Winkelcentrum Carnisse Veste Barendrecht
Opdrachtgever	: Rodamco Nederland
Opdracht Becomfy	: begeleiding realisatie
Start bouw	: juli 2002
Verwachte oplevering winkels	: maart-juni 2004
Verwachte oplevering woningen	: januari-september 2004
BVO winkels	: 15.000 m <sup>2</sup>
Aantal woningen	: 233
Aantal parkeerplaatsen	: 740
Totale bouwkosten	: € 49 miljoen

# Dove jongeren wachten op nieuwe huisvesting

In een honderd jaar oude woonboerderij in Alphen aan den Rijn is een aantal dove jongeren en begeleiders gehuisvest waarbij de boerderij niet meer voldoet aan de hedendaagse eisen. Er is sprake van groot achterstallig onderhoud en het bouwwerk vereist een nieuwe indeling. De eigenaar, Koninklijke Effatha Guyot Groep, besluit na een aantal jaren onderzoek dat nieuwbouw interessanter is dan het verbouwen van de boerderij. In deze besluitvorming speelt Becomfy een grote rol.



Impressie van toekomstig woonhuis

## Haalbaarheidsstudie

De Effatha Guyot Groep uit Zwolle biedt aan dove, slechthorende en communicatief beperkten onderwijs en zorg. Dit wordt gedaan door bijna 1.500 medewerkers op meer dan 25 locaties in Nederland. Becomfy wordt in eerste instantie gevraagd de verbouwing van de woonboerderij in Alphen aan den Rijn te begeleiden. Na een korte inventarisatie van het projectdossier door dit adviesbureau blijkt dat budget en ontwerp enerzijds en wensen en eisen van Effatha Guyot anderzijds niet op elkaar afgestemd zijn. Bovendien toont Becomfy aan dat het financieel voordeliger is tot nieuwbouw over te gaan. Deze doelgerichte aanpak spreekt Aljé Mulder en Gerbert Priem van Effatha Guyot aan. Die tevredenheid mondt uit in een nieuwe opdracht om het ontwerptraject voor de nieuwbouw op te starten. "Een bijzondere opdracht, een leuke uitdaging en een opdrachtgever die bij Becomfy past", is de mening van Tijssen.

## Goedkeuring ontwerp

Na het opstellen van een programma van eisen heeft Becomfy ook de architectenselectie namens Effatha Guyot verzorgd. Hierbij is Kokon Architecten uit Rotterdam als beste architect uit de bus gekomen. Al snel realiseert dit bureau een schetsontwerp en een voorlopig ontwerp voor de nieuwbouw. Daarna dient het plan ingepast te worden binnen het bestemmingsplan Alphen aan den Rijn. Verder ligt het ontwerp ter toetsing bij het College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen. Als deze trajecten zijn doorlopen, kunnen de voorbereidingen worden afgerond en kan met de bouw worden gestart. "We hopen dat snel duidelijkheid wordt verkregen van de gemeente en het College van Burgemeester en Wethouders zodat het proces weer gecontinueerd kan worden. De mensen in de boerderij hebben een goede huisvesting nodig", aldus Becomfy.

Project	: nieuwbouw huisvesting Alphen aan den Rijn
Opdrachtgever	: Koninklijke Effatha Guyot Groep
Opdracht Becomfy	: projectmanagement voorbereiding en realisatie
Voorlopig ontwerp	: september 2003
Verwachte start bouw	: september 2004
Verwachte oplevering	: juli 2005
BVO nieuwbouw	: 1.100 m <sup>2</sup>

(Advertenties)

Rodamco feliciteert Becomfy met haar jubileum en hoopt nog op een lange "comfortabele" samenwerking.

**Rodamco Nederland**

Een avontuurlijke reis om een eigen onderneming te starten... Ik wens jullie hierin een succesvolle koers en behouden vaart!

Hans Zaat - Brink Groep

