

BULSINK

DEBBIE MELIS, *commercieel directeur*

HOE BULSINK ZICH ONTPOPT TOT INNOVATIEVE EN KLANTGERICHTE KRACHT IN DE BOUW

Bulsink, general contractor van topmerken zoals Rituals, Coolblue en IWG, is klaar om zijn positie in de kantorenmarkt te versterken. Het familiebedrijf uit Son en Breugel, beroemd om zijn kwalitatieve en snelle projectrealisatie, wil dat ieder kantoor als een comfortabele werkplek aanvoelt. 'Klanten kunnen rekenen op een naadloze overgang van concept tot turn-key oplevering', stelt commercieel directeur **Debbie Melis**.

Bulsink vestigde zijn naam als bouwer voor bekende formules en hoogwaardige hotels, waaronder het Hard Rock hotel in Amsterdam, en breidde de afgelopen jaren uit naar Duitsland en Frankrijk. Sinds de bouw van de eerste Rituals-winkel in 2003 heeft Bulsink grote merken gevolgd in hun internationale groei en laat het zich zien als een solide partner voor duurzame samenwerkingen.

HOSPITALITY-GEDACHTE

De general contractor in retail, hospitality en leisure heeft de afgelopen jaren zijn scope verbreed naar kantoren. Een logische stap, stelt de commercieel directeur. 'Vanuit onze focus op hospitality weten we hoe belangrijk de klant is. We begrijpen onze klanten en hun merken. Met onze bouw- en ontwikkelingsexpertise hebben we retailers geholpen met het op- en uitbouwen van hun formules. Voor onze opdrachtgevers zijn we altijd op zoek naar de realisatie van hun droom. In deze post-

covidwereld waar hybride werken de norm is, geldt die denkwijze nu ook voor de kantorenmarkt. Bedrijven willen weliswaar minder maar wel betere kantoorruimtes. Ze zoeken een gebouw waar beleving, inspiratie en teamspirit voorop staan. Bulsink begeeft zich vanuit die hospitality-gedachte op de kantorenmarkt. Onze gerealiseerde kantoren ademen namelijk hospitality.'

Dat dit geen marketingtaal is, bewijst volgens haar het zelf gerealiseerde hoofdkantoor van Bulsink op industrieterrein Ekkersrijt. 'Beleving begint bij ons met muziek op de parkeerplaats, de ontvangst in onze lobby met koffie en bonbon, de luxe en warme hoteluitstraling. Op onze kantoorvloeren zijn veel natuurlijke materialen gebruikt als hout en natuursteen, er is veel daglicht, grote transparante ruimten, veel planten en op elke etage een luxe pantry om koffie te drinken en laagdrempelig te overleggen. Niet alleen onze huidige werknemers maar ook onze klanten voelen zich er gelijk thuis.'



GEZONDHEID

Het letterlijk hoogtepunt vormt voor haar de topverdieping. 'Hier lunchen we, recreëren, presenteren en overleggen we. Bij binnenkomst tref je eerst onze sfeervolle bar, waar we onze borrels houden. Ons naastgelegen restaurant met vers bereid eten beschikt ook nog over een private dining-ruimte. Achterin bevinden zich een ontspanningsruimte met onder meer biljart- en tafeltennistafel en een houten tribune als presentatieruimte. Dankzij gezond eten hebben we ons ziekteverzuim verder omlaag weten te brengen. Als onze klanten hier binnenkomen, zien en voelen ze gelijk waar Bulsink voor staat en wat we kunnen. Onze bar, restaurant en presentatieruimte lenen we dan ook graag uit aan onze klanten.'

VIJFSTERREN

Onder een flink aantal kantoorgebruikers en -exploitanten heeft Bulsink al naam gemaakt als kantoorbouwer, somt Debbie op. 'We hebben het hoofdkantoor van Rituals gebouwd en kantoren voor bedrijven als Northpool, Happy Horizon en Royal Sanders gerealiseerd. Bulsink is ook een van de vaste general contractors van IWG, wereldwijd de grootste aanbieder van flexibele kantoorlocaties. Zo heeft Bulsink de meeste kantoren van Spaces en Regus in Nederland gebouwd. Onlangs hebben we het Holbeinhuis aan de Coolsingel opgeleverd. Het Holbeinhuis is een van de wereldwijde signature-kantoren van IWG. Die gelden voor IWG als de 'vijfsterrenhotels' binnen het kantorenssegment, met luxe werkplekken op prestigieuze locaties in wereldsteden als Londen, New York, Parijs en nu dus ook Rotterdam. Binnenkort tekenen we een overeenkomst voor nog een IWG-kantoor. Daarnaast zijn we bezig met een aantal kantoorprojecten in Brainport Eindhoven en op de Zuidas.'

RISICODRAGEND

Wat Bulsink volgens de commercieel directeur onderscheidt van reguliere bouwbedrijven, is de puur klantgerichte aanpak. 'Met bijna een eeuw bouwervaring weten we hoe efficiënt en slim te plannen, snel te schakelen en beslissingen te nemen. Wij begrijpen de unieke eisen, specifieke wensen en voorkeuren van elke klant en werken nauw samen met hen. Zo weten we op maat gemaakte kantoorconcepten te realiseren, die zowel

'ALS GENERAL CONTRACTOR NEMEN WE DE VOLLEDIGE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET BOUWPROCES EN HET EINDRESULTAAT'

functioneel, esthetisch aantrekkelijk als duurzaam zijn. Als meedenkende partner brengt Bulsink het ontwerp van de tekentafel naar een realiseerbaar concept, waarbij haalbaarheid en betaalbaarheid voorop staan. Wat wij doen is opdrachtgevers volledig ontzorgen. Een klant komt bij ons met zijn wens, die wij vervullen. Van vergunningsprocedure, ontwikkeling tot turn-key oplevering. Als general contractor nemen we bovendien de volledige verantwoordelijkheid voor het bouwproces en het eindresultaat.'

INNOVATIE

Snelheid weet Bulsink te bereiken door de nieuwste technieken in te zetten, legt ze uit. 'Gewend als we zijn voor formules te werken, weten we hoe belangrijk deadlines zijn. Een winkel, hotel en restaurant hebben een openingsdatum die heilig is. Wij slagen er daarom altijd in binnen onze strakke planning op te leveren. Ons technisch ontwerpsteam met twaalf BIM-specialisten speelt hierin een grote rol. Zodra een klant met het schetsontwerp van zijn architect binnenkomt, tekenen wij het uit en meten het in met een digitale robot. Als het om een bestaand gebouw gaat, komen we eerst langs en scannen het pand in. Vanaf dat moment kan een klant met virtual reality door zijn toekomstige kantoor lopen. Zo kunnen we de mogelijkheden en onmogelijkheden van het pand tonen. Met augmented reality op een gewone iPad kunnen we zelfs lopend door het oude pand het nieuwe kantoor laten zien. Door elk detail te tonen halen we alle foutgevoeligheden eruit en kunnen daarna sneller bouwen.'

ESG-NORMEN

Hoe duurzamer hoe beter, maar het is de klant die bepaalt, benadrukt Debbie. 'Snel schakelen kunnen we ook dankzij ons onuitputtelijke netwerk met onderaannemers en leveranciers, onze toegewijde en goed op elkaar ingespeelde klantteams en vaste projectmanager die altijd klaarstaat. Dankzij dat grote netwerk kunnen we bovendien slim inkopen en altijd binnen budget blijven. Bulsink past daarbij de nieuwste duurzame technologieën en bouwmethoden toe, zodat het kantoor desgewenst Paris-proof is en voldoet aan de strengste ESG-normen. Of het nu gaat om energiezuinige installaties, biobased bouwmaterialen of slimme



DEBBIE MELIS

Commercieel Directeur Bulsink

VOORAL BEZIG MET:

Het laten groeien van het team en klanten aantrekken door een 6 sterren hospitality relatie op te bouwen

WIL BEREIKEN:

Een stevige positie in de kantorenmarkt en het versterken van het bedrijf als een plek waar mensen in hun kracht staan

OVER TIEN JAAR:

Een sterk, goed draaiend bedrijf dat vooroploopt in klantgerichtheid en teamontwikkeling

HET KANTOORMOMENT VAN DE DAG:

Samen een goed idee uitwerken met een flinke dosis humor

LEUKSTE COLLEGA:

Monica, onze nieuwe aanwinst voor de office markt, die altijd positief is

BUITEN DE DEUR NAAR:

Events waar we Bulsink op de kaart zetten

EEN DEAL MET/OVER:

Een klant die dezelfde waarden deelt en met wie we langdurig samenwerken

DE STAND VAN HET LAND:

Uitdagend maar ook met veel kansen in onze sector

UITKIJKEN NAAR:

Samen winnen

NIET VERGETEN:

Dat we samen sterker staan

ONMISBAAR:

De humor en positiviteit in ons team

BELANGRIJKSTE PERSOON/ PERSONEN:

Mijn gezin Frankie, Dirkje & Doede

AANVAARDEN:

Dat niet alles meteen perfect hoeft, elke dag een beetje beter

VERANDEREN:

Meer tijd voor teamontwikkeling en klantgerichtheid

DURVEN:

Stappen zetten op het gebied van innovatie, voorop blijven lopen

GOEDE VOORNEMENS:

Het bedrijf laten groeien en nog meer mooie samenwerkingen aangaan

NOOIT MEER DOEN:

Denken dat je nog echt kan rock and rollen

VRIJE TIJD:

Met familie en vrienden: dansen, reizen, lol maken en veel genieten van het leven

ZAKELIJKE TERUGBLIK 2024

WELK CIJFER GEEF JE 2024:

8; veel bereikt, maar ruimte voor groei

DE BELANGRIJKSTE LES WAS:

Dat humor en samenwerking ons altijd verder helpen

MOOIESTE MOMENT:

Het creëren van een nieuwe dynamiek door mensen in hun kracht te zetten

BESTE ZAKELIJKE

BIJEENKOMST:

Independent hotelshow

GROOTSTE IRRITATIE:

De traagheid in besluitvorming

LEUKSTE SPONTANE

ONTMOETING:

Elke klant waar wij de droom van hebben verwezenlijkt

AAN WIE GEËRGERD:

Processen die vernieuwing tegenhouden

BESTE SPEECH:

Een inspirerend verhaal over samenwerking en groei

HET MEEST GELEERD VAN:

Collega's die op een andere manier naar uitdagingen kijken

PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2024

WELK CIJFER GEEF JE 2024:

9; genoten van mooie momenten en uitdagingen

TOPSERIE:

La Maison

SPORTIEVE HOOGTEPUNT:

Deelname aan swim to Fight cancer te Den Bosch

BESTE BOEK:

Kobe Bryant's boek The Mamba Mentality: How I Play

BESTE AANKOOP:

Dyson Fohn

VAKANTIE:

Een avontuurlijke reis met het



‘MET HET HOLBEINHUIS AAN DE COOLSINGEL HEEFT BULSINK VOOR IWG EEN KANTOOR OPGELEVERD MET EEN VIJFSTERRENBEBEVING’



‘BULSINK REALISEERT OP MAAT GEMAAKTE KANTOORCONCEPTEN DIE ZOWEL FUNCTIONEEL, ESTHETISCH AANTREKKELIJK ALS DUURZAAM ZIJN’



Debbie Melis met asset manager Monica Giesbers

gezin

WELKE FILM MAAKTE INDRUK:

Chasing Ice

LEUKSTE DINER:

Alle diners samen met vrienden, lachen en genieten

BESTE SONG:

De Rolling Stones is “Angry”

INSPIREREND:

De inzichten van Dirkje & Doede mijn pubers en hun frisse blik

AFSCHEID:

Nemen van oude gewoonten die niet meer passen

KIPPENVEL:

Bij momenten waarop alles op zijn plek valt in het bedrijf

ONVERSLAANBAAR:

De kracht van samenwerking in ons team

HARTVERWARMEND:

Familie en vrienden die er altijd zijn

SPORTMAATJE:

Mijn man, altijd een bron van motivatie

GELUK:

Gezond zijn

HELD VAN 2024:

Bulsink team, dat zich altijd inzet

voor het beste resultaat

GROOTSTE IRRITATIE:

Bureaucratie en lange wachttijden

ZAKELIJKE VOORUITBLIK VOOR 2025

WAT IS JE PLAN VOOR 2025:

Het uitbouwen van ons marktaandeel in de segmenten retail, office & Hospitality

WAT GA JE ANDERS DOEN DAN IN 2024:

Zorgen dat onze strategieën aansluiten bij de behoeften van de markt en de verwachtingen

van de klanten om de ingezette groei te realiseren

WAT IS JE GROOTSTE UITDAGING:

Het behouden van kwaliteit en juiste team dynamiek terwijl we groeien

PERSOONLIJKE VOORUITBLIK VOOR 2025

WAT GA JE ANDERS DOEN IN 2025:

Ik ga volop kansen zien en inzetten op teamwork; samen maken we het verschil!

WAAR VERHEUG JE JE OP:

Feesten met het gezin en lachen met het team

WAAR ZIE JE HET MEEST TEGENOP:

Nergens! Ik ruik juist kansen en nieuwe mogelijkheden

WAAR GA JE MEER TIJD AAN BESTEDEN:

Onvergetelijke momenten en herinneringen maken met mijn gezin vrienden en familie! Klaar om 2025 te rocken!

sensoren, Bulsink kan een zo groen, gezond en slimme werkomgeving realiseren waarvan zowel het milieu als beleggers en gebruikers profiteren. Wij vullen natuurlijk de vraag in van onze opdrachtgevers, maar we denken altijd met ze mee. Ons advies hoe een kantoor nog beter of passender te maken, of het nu om de looproute, klimaatbeheersing of duurzaamheid gaat, nemen klanten meestal ter harte.’

De ambities van Bulsink zijn groot, besluit ze. ‘Over vijf jaar is Bulsink de innovatieve kracht in de bouw, wendbaar en klantgericht. We bouwen samen aan een sterk team dat uitdagingen aangaat en de grenzen verlegt. Onze focus ligt daarbij op duurzaamheid en het maken van impact. Om onze zichtbaarheid op de kantorenmarkt te vergroten, hebben we recent asset manager Monica Giesbers aangetrokken. Bulsink heeft al een ondernemende en commercieel gedreven cultuur, loopt vooruit op de trends en is flexibel en wendbaar. Monica is hiervan een exponent. Met haar aanstelling willen we ons bekender maken onder de belangrijke actoren op de kantorenmarkt. Ze gaat relaties opbouwen en onderhouden met hen. Maar het zijn natuurlijk ook onze opgeleverde kantoorgebouwen die voor ons spreken. Voor Bulsink is geen kantoorproject te groot of te klein. Voor elke zichzelf respecterende ontwikkelaar, eigenaar, gebruiker of beheerder kan Bulsink de gedroomde general contractor zijn. We staan voor ze klaar.’