



GRESWARENFABRIEK IN REUVER: SCHOOLVOORBEELD VAN RISICODRAGEND PROJECTMANAGEMENT

Industrieel monument biedt onderdak aan onderwijs van de toekomst

Het begon allemaal met de droom om van een oude, vervallen leegstaande fabriek een bruisend, innovatief onderwijscentrum te maken. Stichting Onderwijs Midden-Limburg (SOML) accepteerde niet dat tussen droom en daad wetten en praktische bezwaren in de weg stonden. Ze zocht én vond een oplossing om haar droom te realiseren. Mede dankzij Risicodragend Projectmanagement (RPM) van HEVO werd de restauratie en transformatie van de oude Greswarenfabriek in Reuver financieel haalbaar.

De Greswarenfabriek in Reuver is een van de zeldzame overgebleven fabriekspanden van de voor Limburg zo kenmerkende Greswarenindustrie. De cultuurhistorische waarde van het gebouw is dan ook groot. Reden genoeg om de Greswarenfabriek te benoemen tot industrieel monument. Maar het gebouw had al jaren geen gebruiksfunctie meer en verkeerde in deplorabele staat. Toch geloofden SOML, de provincie Limburg en de gemeente Beesel in de droom om dit karakteristieke pand een

duurzame, maatschappelijke en multifunctionele bestemming te geven. Dat die droom momenteel werkelijkheid wordt is mede te danken aan hun lef, doorzettingsvermogen en krachtige gezamenlijke visie.

PARTNERS

Een gezamenlijke visie was namelijk onontbeerlijk om de nieuwe school te realiseren, vindt Arthur van Kempen. Als senior projectmanager bij vastgoedexpert HEVO is hij intensief betrokken ▶

"Ik vind het echt heel bijzonder hoe alle partijen samen zijn blijven geloven in de haalbaarheid van dit project"

bij de restauratie en herbestemming van de Greswarenfabriek. "Wat ik bijzonder vind is dat alle partijen samen zijn blijven zoeken naar wegen om de Greswarenfabriek een tweede leven te geven, óók toen het er op leek dat de ingeslagen weg een doodlopend spoor was. Ondanks alle tegenslagen zijn de partners samen blijven geloven in de toekomst en meerwaarde van 'hun' gebouw. Die gaat veel verder dan de onderwijsfunctie. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat andere maatschappelijke organisaties - zoals de bibliotheek en sociaal partner Rendiz - ook onderdak krijgen in de Greswarenfabriek. Dit bevordert onder meer de kruisbestuiving tussen onderwijs en maatschappij en draagt wezenlijk bij aan de leefbaarheid van de regio. Deze visie werd breed gedragen, maar de prangende vraag was wie de financiële risico's van de restauratie, transformatie en exploitatie op zich durfde te nemen. Reden om HEVO een haalbaarheidsstudie te laten uitvoeren. Daarnaast hebben we ook een zogenoemde doorkijk op het projectmanagement gedaan. Daarmee werden de benodigde tijd, techniek en bekostiging transparant in kaart gebracht. HEVO heeft veel ervaring met Risicodragend Projectmanagement in het onderwijs. Dat bleek dé oplossing te zijn om de droom van de Greswarenfabriek financieel mogelijk te maken."

DOORDACHTKEUZE

Belangrijkste reden om voor RPM te kiezen was het feit dat onderwijsorganisatie SOML de bouwmeester is van dit unieke project. "In de praktijk betekende dit dat de Greswarenfabriek binnen een strakke planning en budgetten geschikt gemaakt moest worden voor modern onderwijs en multifunctioneel gebruik. Maar juist



Arthur van Kempen

Senior projectmanager restauratie en herbestemming Greswarenfabriek - arthur.kempen@hevo.nl.
Kijk voor meer informatie op www.rpmbyhevo.nl.

bij een industrieel monument zijn de financiële risico's groot," legt Arthur uit. "Risicodragend Projectmanagement geeft SOML de garantie dat ze inhoudelijk volledig de regie houdt en dat ze haar nieuwe locatie krijgt voor de afgesproken prijs binnen de overeengekomen planning. Daarmee dekt SOML alle onvoorziene risico's af." Dat klinkt als een simpele oplossing en dat is het in wezen ook. "Maar het vergt wel lef van alle betrokken partijen", stelt Arthur. "Het succes van RPM staat of valt met de bereidheid van alle betrokken partijen om als gelijkwaardige partners op te trekken. Ook het vermogen om al in het ontwerpstadium gedetailleerde keuzes te maken is een wezenlijke succesfactor. Zo voorkom je 'tegenvallers' en vertraging in de uitvoeringsfase. Al is het evident dat je erkent dat je bij een restauratie vooraf nooit precies weet wat je tegenkomt. Uiteraard hebben we die risico's zo goed mogelijk ondervangen met goed en gedegen vooronderzoek. Maar persoonlijk vind ik dat HEVO lef toont door dit project risicodragend uit te voeren."

STAPSGEWIJS

Uiteraard heeft HEVO de keuze voor RPM weloverwogen genomen. Ook al is dit project in complexiteit en uitdaging ook binnen HEVO





Herontwikkeling Greswarenfabriek

De Greswarenfabriek in Reuver is een industrieel monument dat momenteel herontwikkeld wordt. In het gebouw komt het vmbo-onderwijs en de onderbouw havo van het Bisschoppelijk College Broekhin. Er is ook ruimte voor dagbesteding en andere maatschappelijke functies in samenwerking met sociaal partner Rendiz. HEVO heeft in 2017 een haalbaarheidsstudie gedaan. Daarna kreeg HEVO het vertrouwen en de opdracht om op basis van Risicodragend Projectmanagement de herontwikkeling te realiseren.

Risicodragend Projectmanagement (RPM)

Bij Bij RPM krijgt men de garantie dat nieuwbouw, verbouw of renovatie van gebouwen binnen de gestelde budgetten, kwaliteit en tijdsplanning gerealiseerd wordt. HEVO is de enige huisvestingsexpert in Nederland die harde garanties geeft op planning, zekerheid op prijs én kwaliteit. We nemen het risico van de ontwikkeling en realisatie over, terwijl u inhoudelijk eigenaar blijft van het ontwikkelproces. Dat is voor ons geen risico, omdat we een innovatieve expert zijn in onderwijshuisvesting en vastgoed.

uniek. “We hebben ruime ervaring in het bouwen, renoveren en herontwikkeling van onderwijshuisvesting. Alleen als je de branche goed kent, kun je als échte partner aan tafel zitten,” vat Arthur samen. “Een andere succesfactor is dat we op basis van onze kennis, kunde en ervaring in staat zijn complexe vastgoedprojecten met grote maatschappelijke belangen goed te voorzien. Zo hebben we onder meer gedegen vooronderzoek gedaan. Dat helpt om te inventariseren waaruit de financiële, inhoudelijke en procesmatige uitdagingen bestaan. Ook zijn we in staat om het hele proces goed te overzien en in duidelijke stappen op te splitsen. Dat geldt voor het voortraject, maar zeker ook voor de uitvoering. Daarom hebben we bijvoorbeeld heel bewust de restauratiefase gescheiden van de transformatiefase. Het loont de tijd en moeite om eerst dit pand – waarvan de oudste delen uit 1880 stammen – in een goede conditie te brengen. Daar hebben we in de planning dus voldoende tijd voor gereserveerd. Voor ons logisch, omdat we weten dat we bij de restauratie onvoorziene zaken tegen zouden komen. Daar hebben we uiteraard in tijd en geld zoveel mogelijk op geanticipeerd. Pas als de restauratie is afgerond, gaan we aan de slag met de transformatie naar een duurzame en moderne gebruiksfunctie. Dat klinkt heel eenvoudig, maar in de praktijk heb je te maken met een complex samenspel van techniek, planning en financiën.”

LEREN VAN EN MET ELKAAR

Op dit moment is de restauratie van de Greswarenfabriek in volle gang. Stukje bij beetje komt het ooit vervallen en verlaten pand weer tot leven. Dat geeft het project beslist een nieuwe impuls. Zo komt er steeds meer animo van andere partijen om ruimte in het pand te huren. “Ik vind het echt heel bijzonder hoe alle partijen samen zijn blijven geloven in de haalbaarheid van dit project,” benadrukt Arthur. “De betrokken overheden hebben niet in wetten en regels maar in kansen gedacht. Dat gaf ruimte om te onderzoeken hoe we de maatschappelijke meerwaarde van de Greswarenfabriek praktisch en financieel haalbaar konden maken. Van vergunning tot bekostiging: op alle fronten is positief meegedacht. Daardoor wordt de Greswarenfabriek veel meer dan een nieuwe school. Komend schooljaar opent in Reuver een plek waar van en met elkaar geleerd kan worden. Dat vind ik een inspirerende gedachte. Overigens heeft dit project me ook op een andere manier geïnspireerd en weer naar de schoolbanken gebracht. Op dit moment volg ik een specialisatie in restauratie, transformatie en herbestemming van bestaande gebouwen. Ik merk dat ik profiteer van de kruisbestuiving tussen ‘theorie’ en ‘praktijk’. En dat is nu juist wat SOML haar leerlingen komend schooljaar wil bieden!”

📌 Kijk voor meer informatie op: www.rpmbyhevo.nl en www.hevo.nl.