

INDUSTRIEEL MONUMENT **HUISVEST ONDERWIJS** **VAN DE TOEKOMST**

Schoolvoorbeeld risicodragend projectmanagement



RENOVATIE GRESWARENFABRIEK REUVER**Opdrachtgever**

Stichting Onderwijs
Midden-Limburg SOML

Risicodragend

Projectmanagement
HEVO 's-Hertogenbosch

Architect

Janssen Wuts
Architecten Baarlo

Aannemer

Maasveste Berben
Bouw en Koninklijke
Woudenberg

Installatieadvies

Klictet Advies bv
Waalwijk

Restauratieadvies

BOEi Amersfoort

Inbouw

Van Heur Bouw &
Onderhoud. Viltoonen
installatietechniek en
PEVO elektrotechniek

Stichtingskosten

€ 10 miljoen incl. btw

BVO

6.000 m²

Bouwfase 1

Casco restauratie mei
2018-februari 2019

Bouwfase 2

Inbouwpakket: maart
2019-september 2019

Ingebruikname

December 2019

KENMERKEN

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. 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 één van de zeldzame overgebleven fabriekspanden van de voor Limburg zo kenmerkende Greswaren industrie. 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. In december 2019 werd het Grescollege in Reuver in



“DOOR RISICODRAGEND PROJECTMANAGEMENT HEB IK WEL DE LUSTEN, MAAR NIET DE LASTEN VAN DE ONTWIKKELING VAN ONZE NIEUWE LOCATIE. IK HEB IN ÉÉN KEER EEN SCHOOL BESTELD EN WORDT DAARBIJ ONTZORGD”

gebruik genomen. Waarnemend burgemeester Wil Rutten van de gemeente Beesel verrichtte de feestelijke opening samen met locatiedirecteur Noud Theunissen. De school, onderdeel van Stichting Onderwijs Midden-Limburg, is gevestigd in de voormalige Greswarenfabriek aan de Keulseweg en huisvest alle lagen van het vmbo en de onderbouw havo van BC Broekhin Reuver en Swalmen. Met de zakelijke partners en verenigingen die zich in het gebouw gaan vestigen, zoekt het Grescollege de samenwerking op om leerlingen praktijkervaring te laten opdoen.

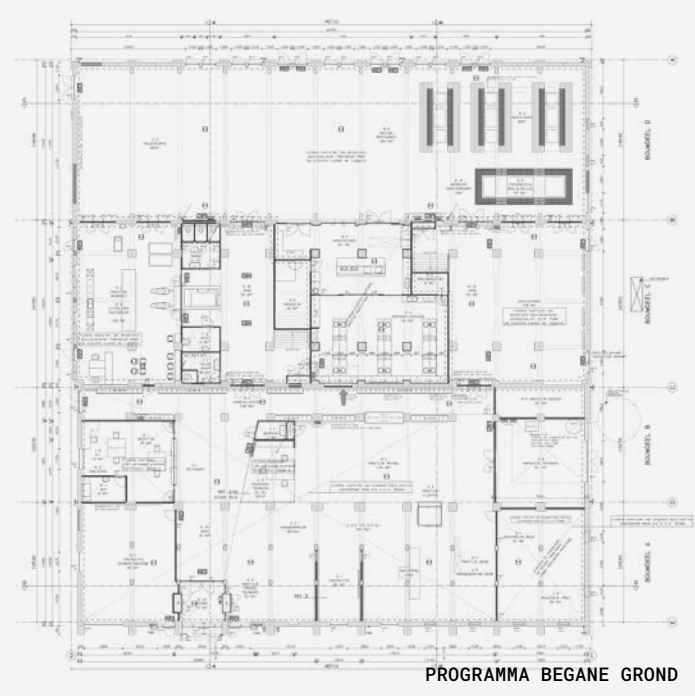
GEZAMENLIJKE VISIE

“Een gezamenlijke visie was namelijk onontbeerlijk om de nieuwe school te realiseren,” stelt Arthur van Kempen. Als senior projectmanager bij vastgoedexpert HEVO is hij intensief betrokken 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 ook andere maatschappelijke organisaties, zoals een sociaal restaurant met dagbesteding en vanuit het bedrijfsleven de Rabobank met een front desk, 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. Arthur: “Reden om HEVO een haalbaarheidsstudie te laten uitvoeren. Daarnaast hebben we ook een zogenoemde doorkijk op het projectmanagement gedaan om de benodigde tijd, techniek en bekostiging transparant in kaart te brengen.”

DOORDACHTTE KEUZE

Belangrijkste reden om voor Risicodragend Projectmanagement te kiezen was het feit dat SOML de bouwmeester van dit unieke project was. “In de praktijk betekende dit dat de Greswarenfabriek binnen een strakke planning en budgetten gerealiseerd moest worden. Maar juist 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 ontwerp stadium 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.”



PROGRAMMA BEGANE GROND



STAPSGEWIJS

Uiteraard heeft HEVO de keuze voor RPM weloverwogen genomen. Ook al is dit project in complexiteit en uitdaging ook binnen HEVO nieuw: “We hebben ruime ervaring in het bouwen, renoveren en herontwikkelen van onderwijs-huisvesting. 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 doorzien. 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

Stukje bij beetje komt het ooit vervallen en verlaten pand weer tot leven en wordt het weer in gebruik genomen. De nieuwe maatschappelijke invulling geeft het project 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.”

