

Niek Nijenhuis studeerde onder meer Construction Technology bij de Eindhoven University of Technology. Inmiddels is hij mede-eigenaar van Novito. Met Novito richt hij zich in eerste instantie op nieuwe huisvestingsmogelijkheden voor ouderen. Hoewel het concept ook voor andere groepen in de samenleving een uitkomst kan zijn.

In mijn werk ben ik heel erg bezig met de toekomst, de lange termijn. Je kunt erop wachten dat er een nieuwe crisis komt, die ook in de bouw voelbaar zal zijn. Dat kan over drie jaar zijn, of vijf jaar. Dan wil ik een woonconcept hebben dat staat, omdat het goed en betaalbaar is. Daar doe ik het voor.'

Nijenhuis gelooft daarbij in samenwerking met partners die elkaar versterken. 'Daarom zijn we binnen Novito actief met onder meer een architect, een constructeur, een installateur, ten Hag makelaardij. Bij zo'n vernieuwend concept heb je elkaars expertise hard nodig. We hebben een industrieel bouwsysteem voor woningen ontwikkeld, dat makkelijk is aan te passen aan veranderende behoeften van mensen. Specifiek voor ouderen geldt dat de woning heel makkelijk mee kan veranderen met de woon- en zorgbehoefte. De woningen moeten eraan kunnen bijdragen dat ouderen zo lang mogelijk zelfredzaam zijn en zo weinig mogelijk en zo laat mogelijk in hun levensfase professionele zorg nodig hebben. Als mensen in een situatie zitten dat ze toch zorg nodig hebben, willen we dat de woning zoveel mogelijk daaraan bijdraagt. Technologische hulpmiddelen spelen dan een belangrijke rol. We kunnen al naar gelang de zorgbehoefte domotica toevoegen met bijvoorbeeld sensoren, elektrisch bedienbare gordijnen, enzovoorts. We kunnen dus iedere woning op de individuele situatie afstemmen. Dit kan de zorgverlener ontlasten en de bewoner juist stimuleren. En aanpassingen zijn eenvoudig weer terug te draaien als het niet meer nodig is. Heel flexibel dus.'

TERUGBLIK 2018

BELANGRIJKSTE MOMENT

'De plaatsing van de modelwoning gaf toch wel een enorme kick. Daar werk je jaren naartoe.'

BELANGRIJKSTE LES

'Dat je soms je rust moet pakken als het tegenzit. Er zijn altijd veel tegenslagen. Je moet een dikke huid hebben, incasseren.'

VOORUITBLIK 2019

PLANNEN VOOR 2019

'Datgene wat je als prototype hebt gemaakt nu gaan opschalen: volgend jaar twintig tot dertig woningen maken, tien op de locatie in Hengelo en nog één of twee andere projecten.'

UITDAGING

'Dat is tegelijkertijd ook de uitdaging. Met het prototype toon je de technische werking van de woningen aan. Nu moeten we onderzoeken hoe productietechnisch alles nog slimmer en beter kan.'

MODULAIRE ELEMENTEN De woningen worden samengesteld op basis van modulaire elementen. '90 procent van de woning wordt in de fabriek gemaakt. Zoals ik al zei, kun je onze woningen heel makkelijk aanpassen: meer of minder kamers, installaties toevoegen of weghalen. Op de begane grond de slaapkamer, woonkamer, keuken en de eetruimte? Het kan. Boven nog 30 m² vrije ruimte? Plat dak of schuin dak, kan allemaal. Upgraden of downgraden dus. Wij kunnen woningen neerzetten die nu voor ouderen optimaal zijn en die over tien jaar eenvoudig tot woningen voor starters worden getransformeerd. We hebben alle componenten van de woningen zelf ontwikkeld en fabriceren en monteren ze ook zelf. Vanuit de fabriek wordt een woning als een bouw pakket in één tot twee dagen in elkaar gezet. Door de modulaire opbouw kun je op slimme gestandaardiseerde wijze variatie en diversiteit bieden. Dat is het vernieuwende van het Novito-concept. Het is eigenlijk hetzelfde idee als een Ikeakast. Wij standaardiseren de onderdelen en de koppelingen, maar niet de woningen. En omdat je met project-overstijgende oplossingen werkt, heb je niet tot nauwelijks problemen met levertijden, overbodige arbeidsuren of faalkosten. En ben je ook niet afhankelijk van timmerlieden of metselaars. Zelfs ongeschoolde mensen kunnen de woningen in elkaar zetten.'

ENERGIELEVEREND Een woning van circa 80 m² kan al in de sociale sector verhuurd worden. 'Daar zit dan de energie bij in. De woning is gasloos en bij normaal verbruik energieleverend. Dit maakt dat de woning voor de bewoner interessant is, maar ook voor de eigenaar die de woningen verhuurt. Want de zogeheten Life Cycle Costs zijn lager, terwijl de waarde juist hoog blijft.' Novito realiseert nu een eerste project in Hengelo, voor ouderen, alleenstaand of samenwonend. 'Het gaat om één prototypewoning en één woning die als gemeenschappelijke ruimte gaat fungeren, met een grote eetkeuken. Daar kan bijvoorbeeld samen worden gegeten. Daar komen dit jaar nog een tien woningen en een gemeenschappelijke binnentuin bij.'

LEREN EN METEN De belangstelling voor de woningen van Novito groeit nu hard, merkt Nijenhuis. 'Maar we houden het bewust nog een beetje af. We willen leren, testen, metingen verrichten: onder meer als het gaat om geluid, domotica, isolatie, nieuwe methodieken. Dat doen we met name in de prototypewoning. De corporaties vinden dit super interessant, zeker in het licht van de vergrijzende samenleving. En de interesse is ook begrijpelijk. Want met ons concept los je veel dingen tegelijk op: de behoefte aan goede woningen waar je ook goede zorg kunt verlenen, de tekorten aan vakmensen in de bouw, het gebrek aan betaalbare woningen voor jongeren. Maar wij kiezen ervoor om dus niet gelijk grote aantallen te produceren, je kunt ten onder gaan aan je eigen succes. We gaan vanuit een strategisch beleidsplan in alle rust opschalen. Kwaliteit gaat boven kwantiteit.'



**'OP SLIMME
GESTANDAARDISEERDE
WIJZE VARIATIE EN
DIVERSITEIT BIEDEN'**

Niek Nijenhuis
*Initiatiefnemer en ontwikkelaar
van het Novito-woningconcept*