

NATIONAAL NOODPLAN 2026

DOSSIER 06

MODULAIRE BLAUWDruk & SAMENLEVING

Operationele specificaties modulaire woningbouw en wijk-integratie

Betreft: Operationele specificaties modulaire woningbouw en wijk-integratie.

Doel: De logistieke, technische en sociale standaarden voor de versnelde realisatie van de woningbouwstroom binnen de v2.0-balans.

Relatie tot de strategische, analytische en operationele hoofddossiers:

Dit dossier concretiseert de fysieke realisatie van de modulaire bouwstroom uit Sectie B.3. Waar Dossier 01 de macro-economische koers uitzet, Dossier 02 de cijfermatige kosteneffectiviteit valideert, Dossier 03 de logistieke planning hanteert en Dossier 04 de juridische kaders van de Spoedwet Nationale Bestaanszekerheid borgt, fungeert dit document als de technische en sociale blauwdruk. Het vertaalt de totale herallocatie van € 25,65 miljard naar tastbare, hoogwaardige wooneenheden op Rijksground zonder de staatsschuld te belasten.

Bijlage bij het Nationaal Noodplan 2026

Documentstatus: OFFICIEEL (REVISIE MEI 2026)

Versie: 2.0

Datum: 13 mei 2026

Classificatie: Openbaar

Initiatiefnemer: Immanuel de Heer, Burgercollectief Nationaal Noodplan

Contact: info@nationaalnoodplan.nl / www.nationaalnoodplan.nl

Inhoudsopgave

1. De industriële revolutie in wonen	3
2. Indeling, huur & sociale focus	4
3. De knooppunt-aanpak: Leefbare ecosystemen	4
4. Toewijzing & perceel-specificaties	5
5. De rekensom verklaard	5
6. De selectie van rijksgronden	6
7. Integrale operationele controle & validatie	6

1. DE INDUSTRIËLE REVOLUTIE IN WONEN

Wij bouwen geen huizen, wij installeren een oplossing. De traditionele bouw is vastgelopen in een ambachtelijke methodiek die de huidige woningnood niet meer kan bijbenen. Het Nationaal Noodplan 2026 forceert de transitie van ambacht naar industrie.

- **Het Bouwsteen-principe:** Woningen worden volledig onder gecontroleerde fabrieksomgevingen geassembleerd via de geactiveerde fabriekscapaciteit van het Rijksvastgoedbedrijf. Dit elimineert 90% van de weersinvloeden en logistieke bouwvertragingen op de locatie zelf.
- **De Hoogwaardige Buitenschil:** Een robuust frame van constructiestaal of gecertificeerd houtskelet, gevuld met isolatieplaten van de hoogste categorie met een minimale R-waarde van 6,0. De buitenzijde is afgewerkt met duurzaam composiet of hittebehandeld hout, wat resulteert in een onderhoudsarme en volledig herbruikbare buitenschil.
- **Volledig Elektrische Standaard:** Elke woning wordt opgeleverd met een geïntegreerde, geprefabriceerde techniek-module. Deze module bevat een individuele warmtepomp, mechanische ventilatie met warmteterugwinning (WTW) en een dakvullend systeem van hoogrendement zonnepanelen.
- **Verwijderbare Fundering:** De montage op Rijksgronden maakt uitsluitend gebruik van schroeffundatie. Dit betekent dat er geen traditioneel beton hoeft te worden gestort, minimaliseert de stikstofuitstoot op de bouwlocatie met 80% en biedt de logistieke mogelijkheid om woningen binnen 48 uur zonder blijvende bodemschade te verplaatsen naar locaties met een hogere urgentiestatus.

2. INDELING, HUUR & SOCIALE FOCUS

Typologie en huurstructuur

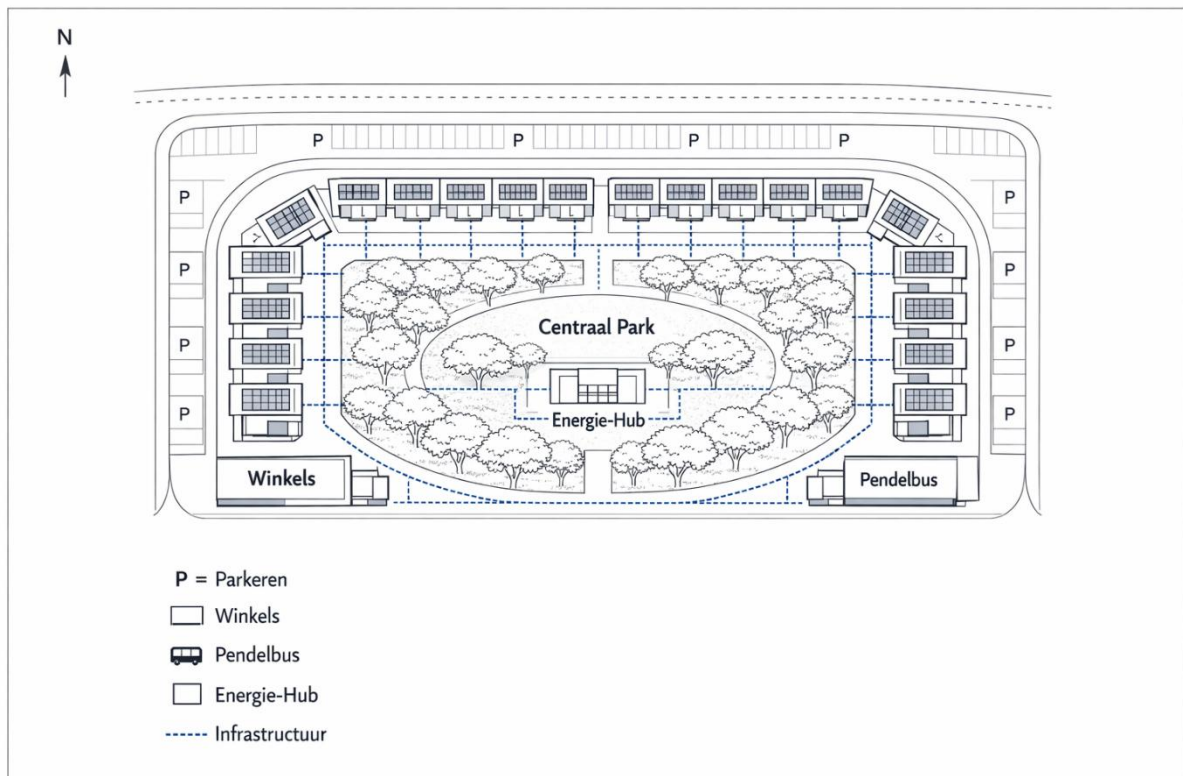
De exploitatie van de modulaire eenheden verloopt via een gestandaardiseerd kostenmodel zonder winstoogmerk. Omdat de grondkosten door de strategische inzet van Rijksgronden zijn geëlimineerd tot nul euro, vloeit het schaalvoordeel direct terug naar de burger via drie vaste woningtypes:

- **Type K (Klein):** Dit type beschikt over een gebruiksoppervlakte van 45 m² en is specifiek ontworpen voor de focusgroep starters en studenten. De indeling hanteert slimme, multifunctionele ruimten met een vaste kale huurprijs van € 485,- per maand.
- **Type M (Middel):** Dit type beschikt over een gebruiksoppervlakte van 65 m² en richt zich op de focusgroep senioren en koppels. De wooneenheid is 100% gelijkvloers, doorstroomvriendelijk ingericht en heeft een vaste kale huurprijs van € 565,- per maand.
- **Type G (Groot):** Dit type beschikt over een gebruiksoppervlakte van 90 m² en is gereserveerd voor gezinnen en alleenstaande ouders. De indeling voorziet in 3 volwaardige slaapkamers met een vaste kale huurprijs van € 635,- per maand.

Huur- en Toewijzingsfilosofie

De vermelde huurprijzen zijn gebaseerd op het principe van kostprijsdekkende exploitatie. Omdat het Nationaal Noodplan 2026 geen winstoogmerk hanteert en de grondkosten door de directe inzet van het Rijksvastgoedbedrijf zijn geëlimineerd, vloeit elk voordeel integraal terug naar de huurder. Dit resulteert in een directe lastenverlichting die de bestaanszekerheid aan de basis structureel herstelt.

- **Sociale huur:** Alle woningen vallen ruim binnen de sociale huurgrenzen, waardoor de huurtoeslag indien nodig volledig en doeltreffend benut kan worden.
- **Inclusiviteit:** De hubs zijn via de Spoedwet Nationale Bestaanszekerheid ontworpen om generaties te verbinden. De evenredige mix van starters en senioren bevordert de sociale cohesie, vermindert eenzaamheid en versterkt de onderlinge informele zorg en het nabuurschap.



Figuur 1: Operationeel Ontwerp Woonknooppunt

Schematische weergave van een modulaire wooneenheid (Hub). Visualisatie van de hoefijzer-configuratie inclusief gecentraliseerde Energie-Hub, sociaal park en bovengrondse infrastructuur-tracés in prefab-goten.

3. DE KNOOPPUNT-AANPAK: LEEFBARE ECOSYSTEMEN

Een woonknooppunt is geen tijdelijk opvangkamp, maar een zelfvoorzienende, hoogwaardige gemeenschap van 150 tot 200 woningen op Rijksgrond.

- **Medische Zorg & Preventie:** Elke hub bevat een centrale medische unit van het woningtype Middel. Deze unit fungeert als eerstelijns medische post en biedt gestandaardiseerde spreekuurruimte voor de lokale wijkzorg en de Unit Zorgrecherche. Hierdoor zijn de medische basiszorg en het actieve toezicht direct in de wijk verankerd.
- **Lokale Economie:** De wooneenheden aan de buitenrand zijn infrastructureel gereserveerd voor mobiele buurtwinkels, kappers en pakketpunten. Dit stimuleert de micro-economie en voorziet direct in de eerste levensbehoeften op de locatie zelf.

- **Gebiedsveiligheid & Sociale Controle:** Het fysieke hoefijzer-model zorgt ervoor dat alle voordeuren en raampartijen direct uitkijken op het centrale park, wat een natuurlijke sociale controle creëert zonder de noodzaak voor fysieke hekwerken. Het autovrije hart concentreert alle parkeerbewegingen strikt aan de buitenrand, waardoor het binnenterrein een veilige zone is voor spelende kinderen en senioren. Slimme, energiezuinige ledverlichting gevoed door de Energie-Hub borgt een hoog veiligheidsgevoel in de avonduren.
- **Energie-onafhankelijkheid:** De overtollige energieopbrengst van de dakvullende zonnepanelen wordt direct opgeslagen in de centrale batterijcontainers. Deze stroom voedt de collectieve buurtvoorzieningen en de elektrische pendelbus.

4. TOEWYZING & PERCEELSPECIFICATIES

- **Perceelgebruik:** Een standaard woonknooppunt beslaat circa 5.000 m² Rijksgrond. De ruimtelijke configuratie is ontworpen voor een maximale benutting van de oppervlakte met behoud van de private privacy en de sociale cohesie.
- **De Vergeten Starters:** Het Rijksprogramma beëindigt de gedwongen verblijfperiode van jongeren op kinderkamers. Werkende jongeren en studenten tot 35 jaar die nu klem zitten op de woningmarkt krijgen directe, geprioriteerde toegang tot de Type K wooneenheden.
- **De Klem-Ouders:** Het plan herstelt de gezinseenheid van alleenstaande vaders en moeders die nu noodgedwongen bij familie verblijven. Zij krijgen absolute prioriteit bij de toewijzing van de ruime Type G gezinswoningen.
- **Cruciale Beroepen:** Politieagenten, zorgmedewerkers en leraren krijgen een harde huisvestingsgarantie in de specifieke regio waar zij hun publieke taak in de praktijk vervullen.

5. DE REKENSOM VERKLAARD

De reële stichtingskosten van vastgesteld **€ 100.000,-** per woning zijn volledig budgettair gedekt binnen de investeringspost Wonen & Isolatie van Sectie B.3. Deze scherpe kostprijs is logistiek haalbaar door de volledige regie op de keten en het elimineren van marktgebonden winstuitkeringen. De stichtingskosten worden gewaarborgd door vier operationele pijlers:

1. **Grondkosten:** Een omvang van nul euro door de directe inzet van onbenutte Rijksgrond via de Spoedwet Nationale Bestaanszekerheid.
2. **Schaalvoordeel:** Maximaal inkoopvoordeel op materialen en installaties door een directe staatsorder van **50.000 units**, gebaseerd op de drie gestandaardiseerde woningtypes met een gedeelde technische basis.
3. **Proces-optimalisatie:** Volledige eliminatie van lokale leges, decentrale vergunningskosten en externe consultancy om de **78 cent-regel** te doorbreken.
4. **Arbeidsproductiviteit:** Directe inzet van de 15.000 omgeschoolde technici via de Vakmanschap-hubs, wat de assemblage-snelheid op de locatie zelf verdrievoudigt.

6. DE SELECTIE VAN RIJKSGRONDEN

Onder het regime van de Spoorwet Nationale Bestaanszekerheid wijst de Staat per direct strategische locaties aan die momenteel onbenut zijn of wachten op langdurige herbestemmingstrajecten. Hierunder vallen voormalige defensie-terreinen, ongebruikte delen van vliegbases en braakliggende percelen van het Rijksvastgoedbedrijf.

Prioritaire Start-Hub Locaties

De eerste fase van de nationale uitrol concentreert zich op vier strategische regio's waar de intersectie van directe beschikbaarheid en de hoogste woningnood het grootst is:

- **Regio Midden (Locatietype: Voormalige vliegbasis):** Specifieke indicatie op de onbenutte randen van Park Vliegbasis Soesterberg met een operationele capaciteit voor 4 tot 6 woonknooppunten.
- **Regio Noord (Locatietype: Defensie-areaal):** Specifieke indicatie op de vrijliggende percelen van Vliegbasis Leeuwarden met een operationele capaciteit voor 3 tot 5 woonknooppunten.
- **Regio Zuid (Locatietype: Rijksvastgoed-reserves):** Specifieke indicatie op de strategische rijksreserves te Eindhoven / De Peel met een operationele capaciteit voor 5 tot 8 woonknooppunten.
- **Regio West (Locatietype: Marine-areaal):** Specifieke indicatie op de ongebruikte kavelingen in de randgebieden van Den Helder met een operationele capaciteit voor 3 tot 4 woonknooppunten.

In de opvolgende operationele fase wordt het volledige areaal van onbenut Rijksvastgoed, bestaande uit circa 800 locaties, getoetst aan de hand van de kaders van het Woonknooppunt. De geselecteerde gronden zijn reeds in eigendom van de Staat, waardoor grondspeculatie of langdurige aankooptrajecten zijn uitgesloten. Veel van deze terreinen beschikken over basisaansluitingen, wat de installatie van de bovengrondse prefab-goten versnelt. Door de omvang en ligging van deze percelen worden de woonknooppunten gerealiseerd zonder de leefomgeving van bestaande woonwijken te belasten.

7. INTEGRALE OPERATIONELE CONTROLE & VALIDATIE

Dit dossier markeert het einde van de woningbouw als een onoplosbaar politiek probleem en het begin van woningbouw als een gestandaardiseerd industrieel proces. Door de volledige keten, van wetgeving en grond tot productie en toewijzing, in eigen hand te nemen, herstelt het Nationaal Noodplan 2026 de bestaanszekerheid aan de basis.

De technische en operationele onderbouwing laat geen enkele ruimte voor procedureel of ambtelijk uitstelgedrag. De logistieke blauwdruk is geleverd; het is aan de Tweede Kamer om de Spoorwet Nationale Bestaanszekerheid te bekrachtigen en de fysieke uitvoering de vrije hand te geven. Het plan zoekt geen goedkeuring om te polderen, maar presenteert een direct toepasbaar operationeel mandaat om te realiseren binnen de sluitende balans van € 25,65 miljard.