



FOTO: DENNIS BOUMAN

VERGUNNINGVRIJ BOUWEN VAN FAMILIEWONING

Op 1 juli 2026 is de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking getreden. Dit is een brede wet met veel onderwerpen om de woningbouwproductie te helpen en het woningtekort terug te dringen. Een van de onderdelen van deze nieuwe wet is de mogelijkheid van de vergunningvrije familiewoning op een perceel waar al een woning staat. Maar dan moet wel het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) worden aangepast en die wijziging vindt waarschijnlijk pas op 1 januari 2027 plaats. Welke consequenties heeft deze uitbreiding van de vergunningvrije bijbehorende bouwwerken?

TEKST FRANK DE GROOT EN HENRY DE ROO

“**M**et de Wet versterking regie volkshuisvesting kunnen we beter sturen op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd. Door kortere procedures maken we daar bovendien meer vaart mee. Zo nemen we als overheid weer de regie om te zorgen voor voldoende woningen voor al die mensen die een volgende stap in hun leven willen zetten. Gemeenten, provincies én Rijk zijn klaar om met de wet aan de slag te gaan”, aldus minister Boekholt-O’Sullivan van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). De Wet versterking regie volkshuisvesting zorgt vooral voor kortere procedures. Dat geldt onder meer voor mantelzorgwoningen en familiewoningen. Met de introductie van de familiewoning wordt de grens van wat vergunningvrij op een achtererf mag worden gebouwd aanzienlijk opgerekt. Het doel is om belemmeringen voor de plaatsing van mantelzorgwoningen

weg te nemen en tegelijkertijd een oplossing te bieden voor de huisvesting van familie, waaronder kinderen die door de woningnood noodgedwongen bij hun ouders blijven wonen.

EISEN AAN FAMILIE- EN MANTELZORGWONING

Het ministerie van BZK geeft aan dat een familiewoning bedoeld is voor:

- familieleden in de eerste graad. Hierbij gaat het niet alleen om (biologische) ouders en kinderen, maar ook om adoptieouders en adoptiekinderen en schoondochters en schoonzonen. Maar: broers en zussen, grootouders en kleinkinderen zijn tweede graad, en neven, nichten, ooms en tantes zelfs derde graad. Die vallen dus allen buiten de regeling voor familiewoningen;



Familie- of mantelzorgwoning van Skilpod.



Familie- of mantelzorgwoning van architect Piet Timans.

- pleeg- en stiefkinderen van de bewoner van het hoofdgebouw;
- pre-mantelzorg voor familieleden in de eerste graad. Hierdoor kan de toekomstige mantelzorgvrager of mantelzorger alvast in de familiewoning gaan wonen vóór het aanbreken van de zorgrelatie;
- (meerderjarige) kinderen, die bijvoorbeeld door de woningnood noodgedwongen bij hun ouders wonen.

Daarnaast geldt:

- In een mantelzorgwoning mogen meer dan 'slechts twee personen' wonen. Dat betekent dat onder de nieuwe regeling ook gezinnen in een mantelzorgwoning mogen worden gehuisvest.
- In het achtererfgebied mag naast een mantelzorgwoning ook een familiewoning (tegelijktijd) aanwezig zijn, mits passend binnen de randvoorwaarden, zoals het maximale aantal vierkante meters.

Overige eisen:

- Ook in deze regeling is het mogelijk om een mantelzorg- of familiewoning te realiseren bij een bedrijf, mits er op het perceel ook sprake is van een (bedrijfs)woning. De toelichting in deze regeling benoemt expliciet dat het ook mogelijk is om een mantelzorg- of familiewoning te realiseren op een perceel waar bijvoorbeeld een agrarische schuur het hoofdgebouw is, zolang op het perceel ook sprake is van een (bedrijfs)woning.
- Mantelzorg- en familiewoningen krijgen geen eigen adres. De bewoners worden in principe ingeschreven op hetzelfde adres als de hoofdbewoner van het perceel. Dit kan mogelijk gevolgen hebben voor de toekenning van uitkeringen en toeslagen.

WAT ZIJN DE VOORWAARDEN?

De voorwaarden voor vergunningvrij bouwen in achtererfgebied stonden voorheen in het oude Besluit omgevingsrecht (Bor) onder artikel 2, onderdeel 3. Dit artikel is via de Bruidsschat naar artikel 22.36 van de Bruidsschat omgevingsplan gegaan. Hierin staan de volgende activiteiten die, onder voorwaarden, altijd mogen:

- het bouwen en uitbreiden van een bijbehorend bouwwerk;
- het neerzetten van een erf- of perceelafschieding;
- het gebruiken van een bestaand bouwwerk als mantelzorgwoning.

Maar, daarmee zijn we er nog niet. Artikel 22.36 verhuist voor mantelzorg en de familiewoning namelijk weer van het omgevingsplan terug naar het Bbl, waar het als artikel 2.30b wordt opgenomen (zie kader met volledige artikel 2.30b). Deze wijziging van het Bbl is gekoppeld aan het Besluit versterking regie volkshuisvesting. Dit besluit treedt naar verwachting op 1 januari 2027 in werking en daarmee ook de nieuwe regels voor vergunningvrije mantelzorg- en familiewoningen in het Bbl. In artikel 230b lezen we ook dat het vergunningvrij bouwen van een mantelzorg- of familiewoning mede afhankelijk is van de oppervlakte van het bebouwingsgebied. Bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m² mag de helft worden bebouwd. Bij een bebouwingsgebied tussen 100 m² en 300 m² is het maximum 100 m² (afhankelijk van grootte bebouwingsgebied). Bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m² is het maximum 150 m², ook weer afhankelijk van de grootte van het bebouwingsgebied. Indien de mantelzorg- of familiewoning in zijn geheel of in delen verplaatsbaar is en buiten de bebouwde kom staat, is de maximale oppervlakte 100 m². Voor niet-verplaatsbare mantelzorg- en familiewoningen buiten de bebouwde kom gelden dezelfde oppervlakteregels als binnen de bebouwde kom.

BIJBEHOREND BOUWWERK

De mantelzorg- en familiewoningen worden gezien als bijbehorend bouwwerk. Dat betekent dat ze dus als uitbreiding worden gezien van de bestaande woning, ook al staat deze er geheel los van. Hierdoor geldt een aantal beperkingen voor een 'normale' woning niet bij een mantelzorg- of familiewoning. Denk aan de regels over geluid, geur, trillingen en slagschaduw, waardoor ook in het buitengebied bij een agrarisch bedrijf een familiewoning mogelijk is. Het is dus aan de bewoner van de hoofd woning om te overwegen of bouwen op korte afstand van een bedrijf of een weg een verstandige keuze is.

Nieuw artikel 2.30b Besluit bouwwerken leefomgeving

Artikel 2.30b (vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot huisvesting)

1. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, *geldt niet* voor een omgevingsplanactiviteit voor zover die betrekking heeft op:

a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een *bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan* behoeve van huisvesting in verband met *mantelzorg of huisvesting van familieleden* als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- 1°. op de grond staand;
- 2°. gelegen in het achtererfgebied;
- 3°. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - i. 5 m;
 - ii. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
 - iii. het hoofdgebouw;
- 4°. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - i. als het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 m: voorzien van een schuin dak;
 - ii. de dakvoet niet hoger dan 3 m;
 - iii. de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
- 5°. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;
- 6°. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag;
- 7°. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
- 8°. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan:
 - i. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 - ii. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²; en

iii. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²; 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van 150 m²;

9°. uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan:

- i. een woonwagen;
- ii. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand te hebben hersteld; of
- iii. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden; of

b. het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een deel daarvan *tot maximaal 150 m²* voor huisvesting in verband met mantelzorg of huisvesting van familieleden als het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op die locatie wonen toelaat.

2. Onderdeel 8 van het eerste lid, onder a, is niet van toepassing, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;
- b. de oppervlakte niet meer dan 100 m²; en
- c. buiten het stedelijk gebied.

3. De aanwijzing van vergunningvrije gevallen als bedoeld in het eerste lid geldt onverminderd de regels in het omgevingsplan over het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk die betrekking hebben op:

- a. de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk of op de aansluiting op de infrastructuur voor energie, drinkwater, hemelwater of afvalwater;
- b. het gebruik in verband met bouwveiligheid van een in de nabijheid gelegen bouwwerk; en
- c. het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie.

Wel staat er een reeks inperkingen in het nieuwe artikel 2.30c voor wat betreft andere belangen in de fysieke leefomgeving. Zo is artikel 230b, aanhef en onder a (zie kadertekst), niet van toepassing op een omgevingsplanactiviteit die wordt verricht in, aan of op een van de in het artikel aangewezen gebieden. Denk aan risicogebieden externe veiligheid, explosieaandachtsgebieden en bijvoorbeeld gebieden waar regels gelden in verband met de aanwezigheid van waterkeringen, rivieren, autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen. Maar daarmee blijft deze mogelijkheid voor ruim 95 procent van de percelen met een woning overeind.

REGISTRATIE

Wico Ankersmit, directeur van de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland, verwacht dat de vrijstelling van familiewoningen vooral voor de afdeling VTH van gemeenten een geheel nieuwe uitdaging vormt. In *PONT | vakblad bouwen met kwaliteit* nr. 4, 2026 gaf Wico aan: "Doordat een familiewoning geheel vergunningvrij is, is er voor gemeenten preventief geen enkele mogelijkheid het aantal familiewoningen bij te houden, of om de bouwkundige eisen preventief te beoordelen." Volgens Wico vragen de familiewoningen van het bevoegd gezag een geheel andere vorm van beheer en toezicht: "Gemeenten zullen hiervoor een registratie moeten gaan bijhouden die begint bij een koppeling met de basisregistratie personen (BRP). Maar als er kinderen, die eerst in de woning woonden, gaan verkassen naar een familiewoning, is hier al geen sprake van een mutatie. Een andere manier van registreren of beheeren van deze familiewoningen is dus uitsluitend mogelijk op basis van toezicht en of luchtfoto- of dronevalidatie. Dit kan door Toezicht & Handhaving, maar uiteraard ook in relatie tot de WOZ- en BAG-controles. Al met al een nieuwe taak voor gemeenten die best wel eens behoorlijke capaciteit kan vragen. Hiervoor een informatieplicht in de wet opnemen zou dit al behoorlijk kunnen verbeteren, maar daar is niet voor gekozen."

KLACHTEN EN HANDHAVING

Daarnaast verwacht Wico meer klachten en verzoeken tot handhaving bij een gemeente: "Een familiewoning achter in de tuin, waar zoon- of dochterlief gaat wonen, die daar zijn of haar eigen plek gaat maken met vrienden en wat hardere muziek 'omdat pa en ma er toch geen last van hebben'. Dit brengt toch echt wel een verandering van woonomgeving met zich mee. En denk bijvoorbeeld ook aan parkeerdruk in de straat." Maar wat als de huisvesting van familieleden wordt beëindigd? Wordt dan de tot woning verbouwde schuur weer teruggebracht tot schuur, of zien gemeenten dat het vervolgens wordt verhuurd als vakantiewoning of als B&B? "Vooral het houden van de regie bij beëindiging wordt een hele uitdaging, dat zien wij nu al bij de in verhouding nog beperkte aantallen mantelzorgwoningen, aldus Wico. ■



Familie- of mantelzorgwoning Sprout van Woonpioniers.



Mantelzorgwoning.



Mantelzorgwoning.