



Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties

Mantelzorg- en Familiewoningen

Nieuwe landelijke regeling in het Besluit versterking regie volkshuisvesting

Ir. Menno van den Broeke

7 mei 2026

Inhoudsopgave

01 Aanleiding en context

03 Waarom een landelijke regeling?

05 Bouwkundige voorwaarden

07 Technische eisen

09 Beëindiging van de huisvesting

02 Mantelzorg en familiewoningen

04 Hoofdpijnen van de regeling

06 Uitzonderingen

08 Overige aspecten

10 Vragen

1. Aanleiding & context

Nederland kampt met een groot woningtekort

4,8%

Woningtekort in 2025
(gezond = 2%)

~900.000

Woningen extra nodig
voor 2030

10 jaar

Gemiddelde bouwtijd
van initiatief tot oplevering

De overheid wil regie hernemen op de volkshuisvesting. Het Besluit versterking regie volkshuisvesting wijzigt daartoe vier AMvB's:

- **Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)**
- **Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)**
- **Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv)**
- **Omgevingsbesluit**

Vier pijlers van het besluit

I

Regie op
hoeveel, waar
en voor wie

II

Regie op
voldoende
betaalbare
woningen

III

Versnelling
van procedures

Mantelzorg en familiewoningen

IV

Meer kansen
voor urgent
woningzoekenden

2. Mantelzorg en familiewoningen

Definitie: Huisvesting in verband met mantelzorg

Nieuwe definitie (vanuit bijlage naar art. 2.21b Bbl)

huisvesting in of bij een woning van een huishouden, van wie ten minste één persoon:

1° intensieve zorg of ondersteuning verleent of ontvangt aan respectievelijk een bewoner van de woning; en

2° die zorg of ondersteuning niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit sociale relatie van die persoon met de bewoner, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

- “en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.”
 - voorzien in een zo eenvoudig mogelijke regeling voor een mantelzorger of een persoon die de mantelzorg ontvangt
 - Vaak mantelzorgrelatie al bekend of eenvoudig te achterhalen
 - Bij gerede twijfel kan gemeente i.h.k.v. toezicht informatie vragen om aannemelijkheid aan te tonen
 - Niet meer nodig bij eerstegraad familieleden vanwege regeling familiewoningen
 - (huis)artsen geven geen verklaring af over eigen patienten

Definitie: Huisvesting van familieleden

Nieuwe definitie (art. 2.21b Bbl)

huisvesting in of bij een woning van een huishouden, van wie ten minste één persoon:

1°. in een eerste graad bloedverwantschap staat tot een bewoner van de woning; of

2°. pleegzorg als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet ontvangt of ten minste een jaar voorafgaand aan het bereiken van de leeftijd waarop pleegzorg ophoudt heeft ontvangen van een bewoner van de woning.

Wie valt onder 'eerste graad bloedverwantschap'?

(Schoon)Ouders

Inclusief stief- en adoptieouders

Kinderen

Inclusief stief-, adoptie- en pleegkinderen

Partner

Via huwelijk of geregistreerd partnerschap

Schoondochters / schoonzonen

Via huwelijk van kind

Bewoning en administratieve gevolgen

Toepassingsbereik

Alleen mogelijk op percelen waar wonen is toegestaan op grond van het omgevingsplan of omgevingsvergunning. Mantelzorg- of familiewoning kan dus niet bij een bedrijfspand worden gebouwd.

Zelfstandig huishouden

De bewoners van de mantelzorg- of familiewoning vormen een zelfstandig huishouden. Bij familiewoningen geldt dat het familielid meerderjarig moet zijn.

Inschrijving basisregistratie

De bewoners schrijven zich in de basisregistratie personen (BRP) in bij het nieuwe adres. Dit is het gebruikelijke gevolg van zelfstandige bewoning.

Aantonen relatie

Een gemeente kan informatie opvragen om aannemelijk te maken dat sprake is van mantelzorg of een familiere relatie. Een verklaring van huisarts of wijkverpleegkundige is hierbij een optie, maar niet verplicht.

3. Waarom een landelijke regeling

Van bruidsschat naar landelijke regeling

Vóór 1 jan. 2024 (Wabo/Bor)

- Landelijke uniforme vergunningvrije regeling voor mantelzorgwoningen
- Bijbehorend bouwwerk achtererfgebied
- Alleen mantelzorg (geen familiewoningen)
- Mantelzorgverklaring vereist



Na 1 jan. 2024 (Omgevingswet)

- Regeling overgedragen aan gemeenten via 'bruidsschat'
- Geen landelijke regeling meer
- Kans op gemeentelijke verschillen
- Onzekerheid voor burgers

Waarom weer landelijke regeling?

- Groot maatschappelijk belang van mantelzorg voor onze samenleving
- Bestaande voorraad beter benutten → bijdrage aan woningtekort
- Uitvoering moties Koerhuis/Bromet en Vedder c.s. (meergeneratiewonen)

4. Hoofdlijnen van de regeling

Hoofdpijnen

- landelijke uniforme regeling sluit grotendeels aan bij de regeling in de bruidsschat en bij het voormalig artikel 2 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
- Voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van bijbehorende bouwwerken (of uitbreiding daarvan) bij een woning voor een mantelzorg- en familiewoning is geen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit nodig. Dit geldt eveneens voor het op een later moment gaan gebruiken van een bestaand bijbehorend bouwwerk als mantelzorg- of familiewoning.
- Op een aantal onderdelen wijkt de landelijke regeling af van voorgaande regeling:
 - De regeling geldt niet alleen voor mantelzorgwoningen, maar ook voor familiewoningen.
 - Een mantelzorgverklaring wordt niet langer genoemd als het document waarmee de mantelzorg kan worden aangetoond: hierdoor kan – indien nodig – op andere wijze een mantelzorgrelatie worden aangetoond.
 - Er gelden een aantal extra uitzonderingen op de vergunningvrije omgevingsplanactiviteit, onder meer in verband met waterveiligheid.
- Regeling voor de vergunningvrije (technische) bouwactiviteit al op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Landelijke regeling vs. omgevingsplan

Landelijke regeling (dit besluit)

- Gaat voor op strijdige gemeentelijke regels in omgevingsplan
- Geldt ook als gemeente nog afwijkende bruidsschat-regels heeft (tot eind 2031)
- Minimum: de landelijke regeling is altijd van kracht
- Gemeente hoeft niets te doen om regeling te activeren
- Voorkeur: gemeente past omgevingsplan aan bij eerstvolgende wijziging

Gemeentelijk omgevingsplan (ruimer)

- Gemeente kan NIET strenger zijn dan de landelijke regeling
- Gemeente kan ruimere lokale regeling toevoegen (bijv. grotere bebouwingsoppervlakte of bouwhoogte)
- Geldt aanvullend op de minimumregeling
- Bkl-regels over geluid, geur etc. blijven dan onverminderd van toepassing
- Ruimere regeling moet deel zijn van lokale bestuurlijke afweging

De basis

Geen omgevingsvergunning nodig voor omgevingsplanactiviteit (§ 2.3.4 art. 2.30a/b Bbl)

Optie A – Nieuwbouw bijbehorend bouwwerk

- Bouwen, in stand houden én gebruiken van een bijbehorend bouwwerk op het achtererf
- Voor mantelzorg én familiewoningen (eerste graad)
- Moet voldoen aan bouwkundige voorwaarden (zie volgende slide)
- Geldt ook voor uitbreiding van bestaand bouwwerk

Optie B – Gebruik bestaand bouwwerk

- Bestaand bijbehorend bouwwerk tot max. 150 m² gebruiken als mantelzorg- of familiewoning
- Vereiste: omgevingsplan of omgevingsvergunning BPOA laat wonen toe op die locatie
- Geen nieuwbouw nodig – direct aanwendbaar
- Bijv. bestaande schuur, garage of bijgebouw

5. Bouwkundige voorwaarden

Bouwkundige voorwaarden – ligging en hoogte

Op de grond staand

Het bouwwerk staat op de grond. Geen zwevende constructies.

Achtererfgebied

Gelegen in het achtererfgebied bij de bestaande woning.

Afstand ≤ 4 m van hoofdgebouw

Maximale hoogte: 5 m, of 0,3 m boven bovenkant scheidingsconstructie 2e bouwlaag, of gelijk aan hoogte hoofdgebouw (laagste geldt).

Afstand > 4 m van hoofdgebouw

Schuine dak verplicht (indien > 3 m hoog). Dakvoet max. 3 m.
Daknok max. 5 m én afstand perceelsgrens $\times 0,47 + 3$ m.

Afstand openbaar gebied

Minimaal 1 m afstand van openbaar toegankelijk gebied.

Verblijfsgebied

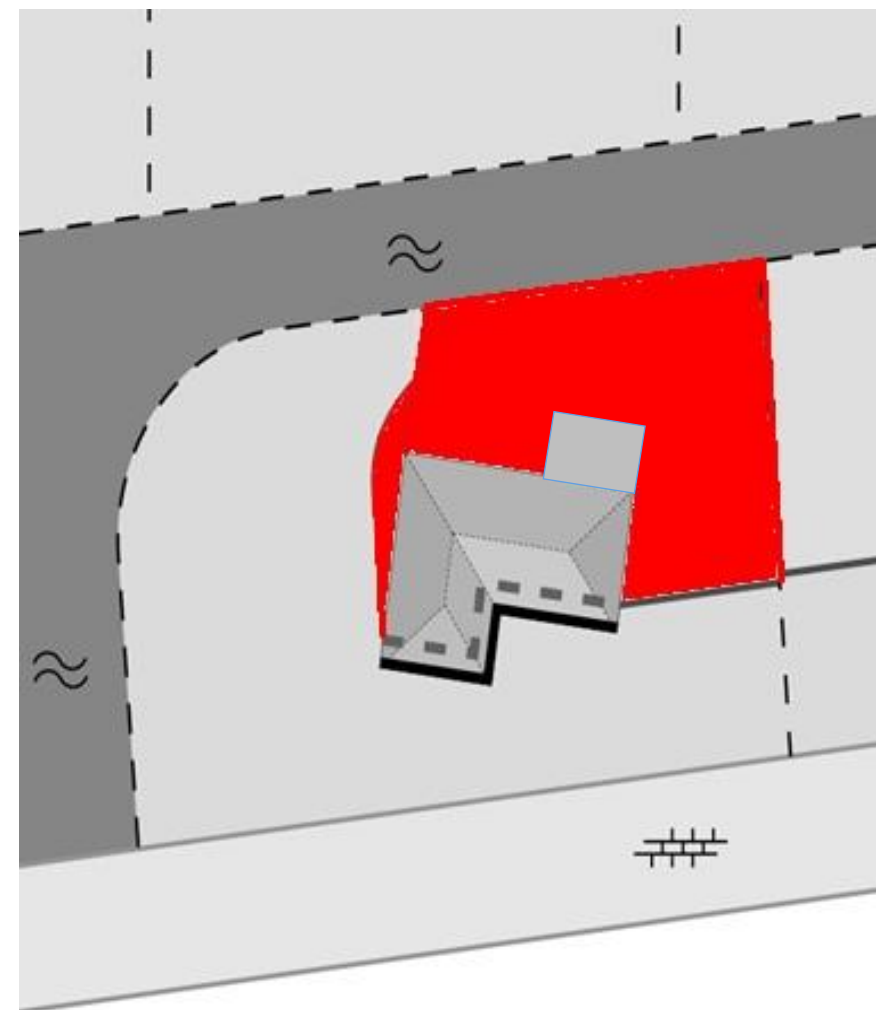
Bij meer dan één bouwlaag: verblijfsgebied alleen op de eerste bouwlaag.

Geen dakterrassen, balkon of andere niet-grondgebonden buitenruimte toegestaan.

Achtererfgebied

gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied

- Gebouwerf: feitelijke inrichting is bepalend
- Hoofdgebouw: Gebouw dat “past” bij de bestemming
- Voorzijde: voorgevelrooilijn bepalend
- Bijbehorend bouwwerk
 - Onderdeel van het hoofdgebouw of
 - Functioneel verbonden met hoofdgebouw



Bouwkundige voorwaarden – oppervlakte bebouwing

Maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken in bebouwingsgebied (art. 2.30b lid 1 onder a sub 8)

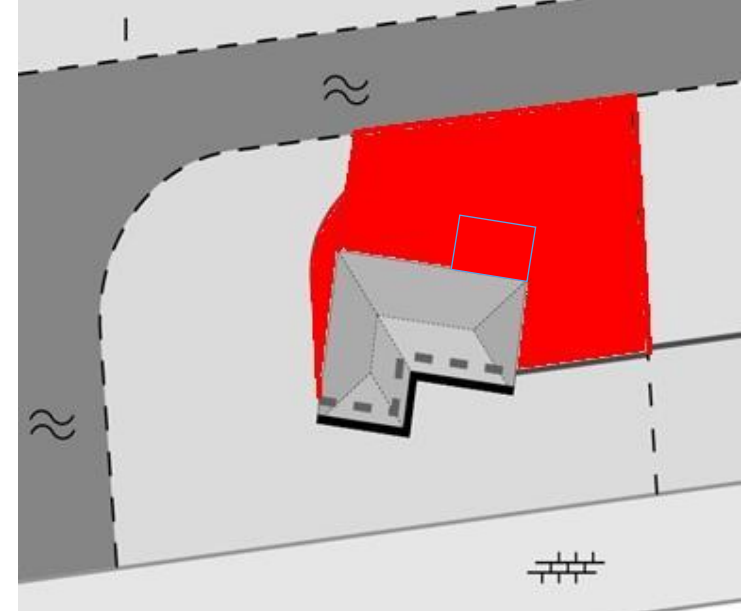
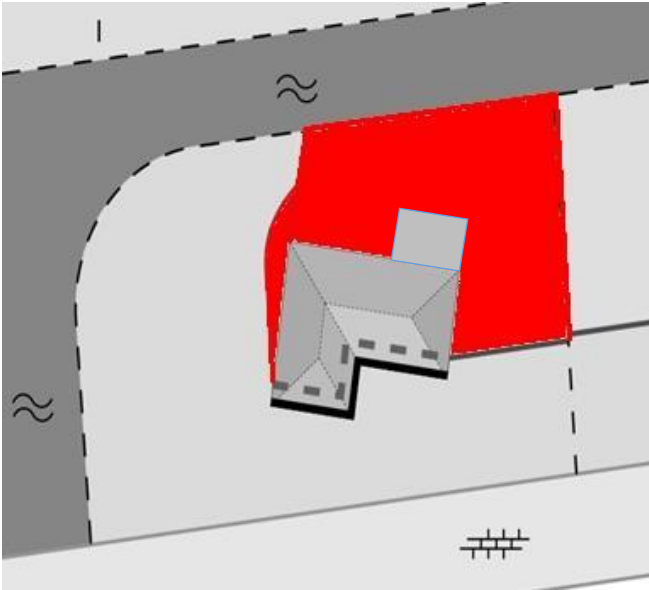
Bebouwingsgebied $\leq 100 \text{ m}^2$	50% van het bebouwingsgebied
$100 \text{ m}^2 < \text{bebouwingsgebied} \leq 300 \text{ m}^2$	$50 \text{ m}^2 + 20\%$ van het meerdere boven 100 m^2
Bebouwingsgebied $> 300 \text{ m}^2$	$90 \text{ m}^2 + 10\%$ van het meerdere boven 300 m^2 , max. 150 m^2

Uitzondering: verplaatsbare woning buiten stedelijk gebied

De oppervlaktebeperking geldt niet als het bouwwerk geheel of gedeeltelijk verplaatsbaar is, maximaal 100 m^2 bedraagt, en buiten het stedelijk gebied is gelegen.

Bebouwingsgebied

- achtererfgebied
- + de grond onder het hoofdgebouw,
- de grond onder oorspronkelijke hoofdgebouw



Stedelijk gebied?

- Stedelijk gebied = bebouwde kom, inhoudelijk geen beleidsmatige wijziging beoogd.
- Bebouwde kom?
 - Aansluiten bij feitelijke situatie, niet bordje
 - “Aaneengesloten gebied van geconcentreerde bebouwing met weinig doorzichten die overwegend een woon- of verblijfs-functie hebben” (ABRvS 25 mei 2011, 201009877/1/H1)



6. Uitzonderingen

Uitzonderingen vergunningvrij

De regeling is uitgesloten in de volgende gebieden of situaties (art. 2.30c Bbl):

Veiligheid

Risicogebieden externe veiligheid, explosieaandachtsgebieden (vuurwerk, civiel, militair), buisleidingen

Waterveiligheid

Primaire waterkeringen, rivierbed en reserveringsgebieden grote rivieren, PKB-Waddenzee

Monumenten

Gemeentelijke, provinciale en rijksmonumenten; rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht

Luchthavens

Beperkingengebied luchthaven (Luchthavenindelingsbesluit Schiphol of luchthavenbesluit)

Infrastructuur

Reserveringsgebieden autowegen/spoorwegen/buisleidingen, rijksvaarwegen, radar/navigatieapparatuur

Gevaarlijke stoffen

Grenzende locaties met LPG, CNG, propaan, ADR-klasse 3 vloeistoffen, vuurwerk etc.

Uitzondering hoofdgebouwen

De regeling geldt ook niet voor de volgende typen hoofdgebouwen (art. 2.30b lid 1 onder a sub 9):

Woonwagens

Een bijbehorend bouwwerk bij een woonwagen valt buiten de vergunningvrije regeling.

Tijdelijke vergunning

Hoofdgebouwen waarvoor bij de vergunning een herstelverplichting geldt na verstrijken van de termijn.

Recreatieverblijven

Bouwwerken bedoeld voor recreatief nachtverblijf door één huishouden.

Tevens uitgesloten: situaties in strijd met plaatsgebonden risico rond opslag/productie/gebruik/vervoer gevaarlijke stoffen en windturbines (art. 5.6–5.9, 5.11 Bkl).

7. Technische eisen

Technische eisen

- Nieuwbouw Besluit bouwwerken leefomgeving
- Via overige gebruiksfunctie en functiewijziging kan veel naar Bestaande bouw:
 - Geen *eigen* toilet, geen badkamer
 - Geen eisen geluids-/ warmte-isolatie
 - Daglicht: 0,5 m² A_{eq}
 - Brandveiligheid:
 - 20 minuten WBDO
 - 30 minuten bij verbouw

Brandveiligheid

- Alle eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving – waaronder de eisen voor brandveiligheid – van toepassing:
 - Mantelzorg- of familiewoning mag deel uitmaken van hetzelfde brandcompartiment als de hoofdwoning,
 - Bij uitgang van de mantelzorg- of familiewoning start een vluchtroute die leidt naar de openbare weg.
 - Enige vluchtroute vanuit de mantelzorg- of familiewoning voert door de hoofdwoning voert:
 - verstandig gekoppelde rookmelders te plaatsen,
 - onderling afspraken maken over het gebruik van sloten op deuren en de te volgen handelwijze bij brand in de hoofdwoning.
- Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten:
 - Functionele eis dat een bouwwerk zodanig is, dat hulpverlening binnen redelijke tijd personen kan redden en brand kan bestrijden (art. 4.83 Bbl).
 - Eisen terreinvoorzieningen en bereikbaarheid gebouw voor de brandweer onderdeel omgevingsplan.

8. Overige aspecten

Geluid, trillingen, geur en slagschaduw

- Afwijkende regeling in vergelijking met reguliere woningen:
 - Regels over geluid, trillingen, geur en slagschaduw niet van toepassing op mantelzorg- en familiewoningen.
 - Onverkorte toepassing van deze milieuregels leidt mogelijk in situaties tot vergunningplicht mantelzorg- of familiewoning
 - terwijl op andere delen van hetzelfde perceel sprake is van de functie wonen en op grond van het geldende omgevingsplan de functie wonen toelaatbaar is geacht.
 - mogelijke uitsluiting van delen van bebouwingsgebieden van percelen vanwege regels over geluid, trillingen, geur en slagschaduw te grote afbreuk aan het grote maatschappelijke belang.
 - Is aan de bewoner van de hoofdwoning om goed te overwegen of de vergunningvrije bouw van een mantelzorg- of familiewoning op korte afstand van bijvoorbeeld een bedrijf of een weg in een concrete situatie een verstandige keuze is in verband met overlast.
 - Onder Besluit omgevingsrecht en op grond van de bruidsschat ook al geen toetsing aan milieuregels

Vergunningvrije mantelzorg- en familiewoningen heeft geen gevolgen voor de milieuruimte van naburige (agrarische of andere) bedrijven of andere milieuruimte van activiteiten zoals (spoor)wegen, windturbines, windparken, civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen of een militair springterrein

9. Beëindiging huisvesting

Beëindiging huisvesting

Wat gebeurt er als de mantelzorg of de familierelatie eindigt?

De vergunningvrije regeling is gekoppeld aan de gebruikssituatie.

- Zolang de mantelzorgrelatie of familierelatie (eerste graad) bestaat, is de woning vergunningvrij toegestaan.
- Eindigt de mantelzorg- of familierelatie (bijv. door overlijden of herstel), dan eindigt ook de grondslag voor het gebruik als mantelzorg/familiewoning en moet de situatie in overeenstemming worden gebracht met de regels van het omgevingsplan.
- Het bouwwerk zelf hoeft niet te worden gesloopt: het gebruik als reguliere zelfstandige woning is echter niet op basis van deze regeling vergunningvrij.
- De gemeente kan in het omgevingsplan aanvullende regels stellen over de beëindiging en het herstel van de oorspronkelijke situatie.
- Voor verplaatsbare bouwwerken buiten stedelijk gebied geldt dat beëindiging van de relatie aanleiding kan zijn om het bouwwerk te verwijderen.

Gemeente kan informatie opvragen ter controle van de voortdurende mantelzorg- of familierelatie.

Beëindiging van gebruik, en dan?

- En de voorzieningen in het bijgebouw?
 - Geen zorgvraag, geen voorzieningen! (201211104/1/A1, 31 juli 2013)
 - “bij toetsing van een bouwplan aan een bestemmingsplan [...] worden beoordeeld of het bouwwerk ook met het oog op zodanig gebruik wordt opgericht. [...] bouwwerk in strijd met de bestemming [...] valt aan te nemen dat het bouwwerk uitsluitend of mede zal worden gebruikt voor andere doeleinden dan die waarin de bestemming voorziet”
- Vervalt de mantelzorg/familiealliantie?
 - Bewoning niet toegestaan, tenzij het omgevingsplan het toestaat
 - Geen bed & breakfast, woonruimte voor de kinderen, geen logies, etc.
 - Voorzieningen die wonen mogelijk maken moeten er (in principe!) uit



Vragen?



Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties

Dank voor uw aandacht!