Verzoek college van burgemeester en wethouders voor commissiebehandeling

Vastgesteld in B&W-vergadering van 9 december 2025

Onderwerp:
Beleidsregel mantelwonen gemeente Laarbeek 2026

Portefeuillehouder: Ron van den Berkmortel

Het college van burgemeester en wethouders verzoekt

om over de inhoud van dit onderwerp met de commissie en de portefeuillehouder van gedachten te wisselen.

de inhoud van dit onderwerp ter kennis te brengen van de commissie RZ van 14 januari 2026.

Aanleiding
Tijdens de raadsvergadering van 26 september 2024 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen met betrekking tot het opstellen van regels voor mantelwonen. Voor het gebruik van bijgebouwen als mantelwoning is een concept-beleidsregel opgesteld. Het vaststellen van deze beleidsregel is een bevoegdheid van het college. Graag gaan we met de commissie RZ in gesprek over de opgestelde beleidsregel om te zien of deze voldoet aan de wens van de raad. Daarna kan de beleidsregel worden vastgesteld door het college.

Doel van de beleidsregel
De beleidsregel mantelwonen ziet toe op het gebruik van bijgebouwen als mantelwoning. Dit zorgt ervoor dat bestaande bijgebouwen of nieuwe bijgebouwen kunnen worden gebruikt om in te wonen. Voor nieuwe bebouwing gelden alle bestaande regels met betrekking tot de bijgebouwen. Hierdoor hoeft er voor het mantelwonen geen ruimtelijke afweging gemaakt te worden met betrekking tot onder andere groen, waterberging en bebouwingspercentages. Deze onderdelen zijn namelijk onderdeel van het ruimtelijke traject voor het plaatsen van nieuwe bebouwing. Hiermee wordt het aanvragen van het gebruik als mantelwoning vereenvoudigd. Indien behoefte is aan nieuwe bebouwing buiten de bestaande regels kan gebruik worden gemaakt van de bestaande procedures hiervoor, waarbij wordt getoetst aan alle relevante ruimtelijke criteria. Voor reguliere woningsplitsing hebben we een ‘afwegingskader woningsplitsing en transformatie in kernen’.

Met de vaststelling van de beleidsregel mantelwonen Laarbeek 2026 wil de gemeente Laarbeek inspelen op de veranderende maatschappelijke en demografische ontwikkelingen. Steeds meer inwoners zoeken naar woonvormen die flexibiliteit, nabijheid en onderlinge ondersteuning mogelijk maken. Mantelwonen biedt hiervoor een passend kader.

Toelichting op de beleidsregel

Sinds 2014 kent het Besluit omgevingsrecht (Bor) een juridische basis voor het – al dan niet vergunningsvrij – realiseren van een mantelzorgwoning. Ook binnen de gemeente Laarbeek bestaat de mogelijkheid om zonder omgevingsvergunning een mantelzorgwoning te plaatsen, mits wordt voldaan aan de daarvoor geldende regels en voorwaarden. Voor deze vorm van huisvesting is kenmerkend dat sprake moet zijn van een aantoonbare medische zorgindicatie die de noodzaak tot het verlenen van intensieve mantelzorg onderbouwt. In de praktijk is er ook behoefte aan mantelwonen zonder medische zorgindicatie.

Mantelwonen richt zich primair op het mogelijk maken van kleinschalig samenwonen van familieleden, zónder dat men ook samen een huishouden vormt. Daarbij is ook ruimte voor sociale ondersteuning en informele zorg. Daarmee vormt mantelwonen een aanvulling op de traditionele mantelzorgconstructie. Pré-mantelzorg-wonen valt ook binnen het begrip 'mantelwonen', omdat bij deze woonvorm weliswaar uitzicht is op een zorgrelatie tussen de mantelwoner en de hoofdbewoners, maar er op dat moment óók nog geen zorgindicatie nodig is. Daarnaast biedt het kansen op het gebied van wonen en doorstroming. Zo kan mantelwonen starters perspectief bieden op eerder zelfstandig wonen, terwijl tegelijkertijd doorstroming op de woningmarkt wordt gestimuleerd: ouders kunnen verhuizen naar een kleinere mantelwoning op het erf, waardoor de hoofdwoning beschikbaar komt voor de jongere generatie.
Deze ontwikkeling sluit aan bij bredere maatschappelijke trends en veranderende context binnen het zorgstelsel. De zorgvraag neemt structureel toe, terwijl de beschikbare middelen en personele capaciteit onder druk staan. Initiatieven waarbij inwoners vroegtijdig en op eigen initiatief voor elkaar willen zorgen, dragen bij aan het versterken van de zelfredzaamheid en het ontlasten van formele zorgstructuren.

Zoals eerder beschreven leidt mantelwonen tot méér woonmogelijkheden. Door mantelwonen kunnen ouders, kinderen, of andere familieleden tot en met de tweede graad op één erf wonen. Dit biedt ruimte voor meer woonvariatie en voorkomt dat inwoners noodgedwongen buiten de gemeente moeten verhuizen. We beperken mantelwonen in principe tot bloedverwanten in de eerste of tweede graad voor ten minste één mantelwoner en één van de bewoners van de hoofdwoning om het risico op oneigenlijk gebruik te verminderen, zoals het huisvesten van arbeidsmigranten, studenten of verhuur vanuit commercieel oogpunt. Hiermee verkleinen we tevens de kans dat er een verkapte woonvorm ontstaat en voorkomen we dat de druk op de handhaving té groot wordt. Voor het verlenen van mantelzorg geldt dat er een medische zorgindicatie aanwezig moet zijn; hiervoor is geen bloedverwantschap vereist. Dit in tegenstelling tot mantelwonen, waar een nauwe familieband juist een voorwaarde is.

Het gebruik van de mantelwonen is toegestaan voor een periode van maximaal 10 jaar met mogelijkheid tot verlenging. Door deze termijn aan te houden houdt de gemeente grip op de ruimtelijke ordening: na verloop van tijd kan worden beoordeeld of de termijn kan worden verlengd of de vergunning moet worden beëindigd. Zo wordt voorkomen dat tijdelijke bijgebouwen alsnog permanent als zelfstandige woningen worden gebruikt.

In de beleidsregel zit een hardheidsclausule. Naast de mogelijkheid om in bijzondere situaties af te wijken van deze beleidsregels (op basis van artikel 4:84 van de Awb), kan het college in ieder geval afwijken in de volgende gevallen:

- Wanneer er geen bloedverwantschap in de tweede graad is tussen de hoofdbewoners (s) en de beoogde mantelwoner(s), maar er wél sprake is van een aantoonbaar hechte relatie die daarmee vergelijkbaar is; of
- Wanneer de beperkingen in dit beleid voor de aanvrager op een of andere manier onevenredig uitpakken en daardoor onredelijk zwaar zijn.

Vervolgstappen

Na behandeling in de Commissie RZ kan de beleidsregel formeel worden vastgesteld door het college. Vervolgens zal de beleidsregel worden gepubliceerd op onze gemeentelijke website en Overheid.nl.

Er wordt een pagina op onze website geplaatst met regels rondom mantelwonen en mantelzorg-wonen. Hiermee kunnen beide woonvormen duidelijk worden toegelicht en kan het verschil goed worden uitgelegd. Daarnaast wordt een Q&A opgenomen met veel gestelde vragen, zodat inwoners direct antwoord kunnen vinden. Wanneer nieuwe vragen regelmatig terugkomen, worden deze toegevoegd aan de Q&A.