

## 12 beleidsverbeteringen

Meer mogelijkheden voor jouw klanten vanaf 23 juni



# Nieuwe acceptatieregels | Meer mogelijk voor starters, nieuwbouw en bouwdepot

Vrijdag 19 juni 2026

Eerder dit jaar hebben we de regels die gaan over ondernemersinkomen en de stukkenlijst verbeterd. Nu passen we de regels aan voor starters, nieuwbouwwoningen en het bouwdepot. Het resultaat is dat we nog meer klanten helpen met een hypotheek en het proces eenvoudiger wordt. Deze nieuwe regels gaan in vanaf 23 juni 2026.

## 1. Meer mogelijkheden voor starters

Hieronder lees je wat er verandert voor starters op de woningmarkt:

### Hypotheek mogelijk voor kleinere woningen

Het minimale woonoppervlak voor een hypotheek gaat van 30 m<sup>2</sup> naar 25 m<sup>2</sup>. Vooral in de Randstad opent dit deuren voor starters. Let op: Deze regel geldt voor zelfstandige woningen. Het huis moet een eigen voordeur hebben en de keuken, wc en badkamer wordt niet gedeeld met anderen. Ook moet het huis aard- en nagelvast zijn en moet een eigen fundering hebben. Tiny houses of een studentenkamer zijn hierdoor uitgesloten.

### Koopsom lager dan marktwaarde

Ligt de koopsom onder de marktwaarde? Dan mag je vanaf 23 juni 2026 maximaal 6% kosten koper meefinancieren.

### Huis met gedeeltelijke woonbestemming?

Vanaf 23 juni is de berekening makkelijker. De minimale marktwaarde van het gedeelte dat zakelijk in gebruik is, gaat van 40% naar 50% van de totale waarde van de woning. En er geldt vanaf dat moment 1 LTV-grens van 90%. Je hoeft dus geen gesplitste berekeningen meer te maken.

### SVn-starterslening in acceptatiegids

De voorwaarden voor een hypotheek naast een SVn-starterslening staan vanaf nu opgenomen in de acceptatiegids. Zo weet je precies waar je aan toe bent.

## 2. Meer mogelijkheden bij nieuwbouw

Ook de mogelijkheden voor nieuwbouw worden aangepast:

### **CPO-financiering nu mogelijk voor alle woningtypes**

Tussenwoningen en appartementen komen vanaf nu ook in aanmerking voor een CPO-financiering (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Omdat wij zeker willen zijn dat het project wordt afgebouwd, is een afbouwgarantie verplicht.

### **Er valt meer onder stichtingskosten**

Het uurloon van architecten, betaalde leges en Wkb-kosten (Wet kwaliteitsborging) kunnen vanaf nu meegenomen worden in de stichtingskosten. Dit kan ook als deze kosten geen onderdeel zijn van de koop- of aannemovereenkomst. Dit zorgt voor minder discussie en meer duidelijkheid.

## 3. Bouwdepot

Er gelden nieuwe regels voor het bouwdepot:

### **Declareren uit een bouwdepot wordt simpeler**

Het aanleveren van een factuur is vanaf nu voldoende om te kunnen declareren uit een bouwdepot. Controles vinden achteraf plaats op basis van steekproeven.

### **Hogere vooruitbetalingsgrens**

Aanbetalingen vanuit een bouwdepot zijn vanaf nu mogelijk tot € 10.000. De 15%-regel voor keukens en badkamers vervalt, zodat je met 1 eenvoudige grens kunt werken.

### **Hoger drempelbedrag bij matig of slecht onderhoud**

Is in het taxatierapport een onderdeel van het huis als slecht of matig opgenomen? Pas vanaf € 5.000 geschatte directe kosten is een bouwdepot verplicht. Dit was € 2.500. Kleine reparaties kan de klant vanaf nu hierdoor oppakken of in eigen beheer laten uitvoeren. Je hoeft dus minder vaak een bouwdepot te openen.

## 3. Bouwdepot

Er gelden nieuwe regels voor het bouwdepot:

### **Declareren uit een bouwdepot wordt simpeler**

Het aanleveren van een factuur is vanaf nu voldoende om te kunnen declareren uit een bouwdepot. Controles vinden achteraf plaats op basis van steekproeven.

### **Hogere vooruitbetalingsgrens**

Aanbetalingen vanuit een bouwdepot zijn vanaf nu mogelijk tot € 10.000. De 15%-regel voor keukens en badkamers vervalt, zodat je met 1 eenvoudige grens kunt werken.

### **Hoger drempelbedrag bij matig of slecht onderhoud**

Is in het taxatierapport een onderdeel van het huis als slecht of matig opgenomen? Pas vanaf € 5.000 geschatte directe kosten is een bouwdepot verplicht. Dit was € 2.500. Kleine reparaties kan de klant vanaf nu hierdoor oppakken of in eigen beheer laten uitvoeren. Je hoeft dus minder vaak een bouwdepot te openen.

## 4. Overige wijzigingen

Ook veranderen de regels voor:

### **Grenswerkers België en Duitsland**

Woont je klant in Nederland maar werkt die over de grens? Dan is het vanaf nu ook mogelijk om gebruik te maken van de fiscale compensatieregeling als de klant dit kan aantonen. In dat geval toetsen we de hypotheek in Box 1. Dit kan een positief effect hebben op de maximale leencapaciteit.

### **Buitenlandse BKR-toets**

We voeren de BKR-toets in België, Duitsland, Oostenrijk en Italië vanaf nu alleen nog uit voor de aanvrager die de Belgische, Duitse, Oostenrijkse of Italiaanse nationaliteit heeft of in een van deze landen werkt. Heeft de mede-aanvrager geen band met dat land? Dan is een BKR-toets niet langer nodig.

### **Klant kan makkelijker oversluiten naar NHG: aanvullende eisen vervallen**

We stellen geen aanvullende eisen meer aan het doel van de financiering als een klant een hypotheek zonder NHG wil oversluiten naar NHG. De volgende regels (10.6.2) vervallen:

- Er wordt in de nieuwe lening minimaal 10% meer lineair of annuïtair afgelost.
- Er is sprake van een minimale verbouwing van € 2.500.
- Oversluiten naar NHG is nodig zodat je klant het huis kan behouden.

## Meer informatie

Voor lopende aanvragen gelden de oude regels. Voor aanvragen vanaf vandaag, 19 juni 2026 mag je de nieuwe regels al gebruiken.