

HYPOTHEEK- BAROMETER

20
26



BKR

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting

1. Hypotheken eigen woning

- 1.1 Kerncijfers
- 1.2 In- en uitstroom
- 1.3 Demografie en geografie

2. Restschulden hypotheek

- 2.1 Kerncijfers
- 2.2 Demografie en geografie

3. Hypotheken niet-eigen woning

- 3.1 Kerncijfers
- 3.2 Demografie en geografie

Leeswijzer

Managementsamenvatting

Hypotheekachterstanden dalen sneller

De hypotheekbarometer van BKR maakt inzichtelijk hoeveel personen het afgelopen jaar een betalingsachterstand hadden op een hypotheek voor de eigen woning. Er is al een aantal jaren op rij sprake van een dalende trend. Op 30 juni 2026 hadden 25,1 duizend personen een betalingsachterstand op een hypotheek voor de eigen woning. Dat zijn er 5,2 duizend minder dan een jaar eerder, een daling van 17%. Ook het totale aantal hypotheekachterstanden nam af: van 33,5 duizend naar 27,7 duizend. De uitstroom ligt, net als in voorgaande jaren, ruim twee keer zo hoog als de instroom en verklaart daarmee de verdere afname.

Daling in alle leeftijdsgroepen

De daling is zichtbaar in alle leeftijdsgroepen. Bij 18- tot 30-jarigen ligt het aandeel met een hypotheekachterstand inmiddels dicht bij nul. De hoogste percentages blijven zichtbaar bij 41- tot 60-jarigen. Regionaal vallen vooral Zuid-Limburg, Oost-Groningen en Lelystad op. De cijfers geven geen verklaring voor deze verschillen. Omdat een hypotheekachterstand vaak pas laat in een problematische schuldsituatie ontstaat, blijft vroegsignalering door andere publieke en private schuldeisers belangrijk.

Restschulden bijna gehalveerd

Het aantal personen met een restschuld daalde naar 10,1 duizend; het aantal geregistreerde restschulden kwam uit op 10,6 duizend. Sinds de piek in 2021 zijn beide aantallen bijna gehalveerd. Hoge woningwaarden verkleinen waarschijnlijk de kans dat bij verkoop een nieuwe restschuld ontstaat. De regionale spreiding vertoont deels hetzelfde patroon als die van hypotheekachterstanden, maar de cijfers tonen niet aan dat een achterstand vaker tot een restschuld leidt.

Minder hypotheekachterstanden voor woningen die niet zelf worden bewoond

In 2026 hadden 25,5 duizend personen een hypotheek voor een woning die zij niet zelf bewonen, samen goed voor 32,3 duizend hypotheekachterstanden. Beide aantallen dalen sinds 2023. De sterke stijging in de eerste jaren van de reeks hangt mede samen met een verbetering van de meting en kan daarom niet uitsluitend als marktontwikkeling worden gelezen.

Volledig kredietbeeld blijft nodig

De afname van hypotheekachterstanden is gunstig, maar dat betekent niet dat huishoudens geen andere schulden of betalingsproblemen hebben. Juist in een markt met hoge huizenprijzen en hypotheekbedragen is een actueel beeld van de totale kredietpositie van belang. BKR ziet daarom meerwaarde in registratie van het actuele hypotheekbedrag voor de eigen woning, zoals die informatie nu al beschikbaar is voor hypotheekachterstanden op niet-eigen woningen, en niet enkel de registratie van achterstanden. Een volledig kredietinzicht ondersteunt een zorgvuldige beoordeling van de kredietwaardigheid en helpt overkreditering en oplopende betalingsproblemen voorkomen.

1. Hypotheken eigen woning

1.1 Kerncijfers

Op 30 juni 2026 hadden 25,1 duizend personen een betalingsachterstand op een hypotheek voor de eigen woning. Dat zijn er 5,2 duizend minder dan een jaar eerder (-17%). Het aantal hypotheeklen met een achterstand daalde in dezelfde periode van 33,5 duizend naar 27,7 duizend. Sinds de piek in 2015 zijn beide aantallen met ruim driekwart afgenomen.

De dalende lijn van betalingsachterstanden op hypotheeklen eigen woning zet door

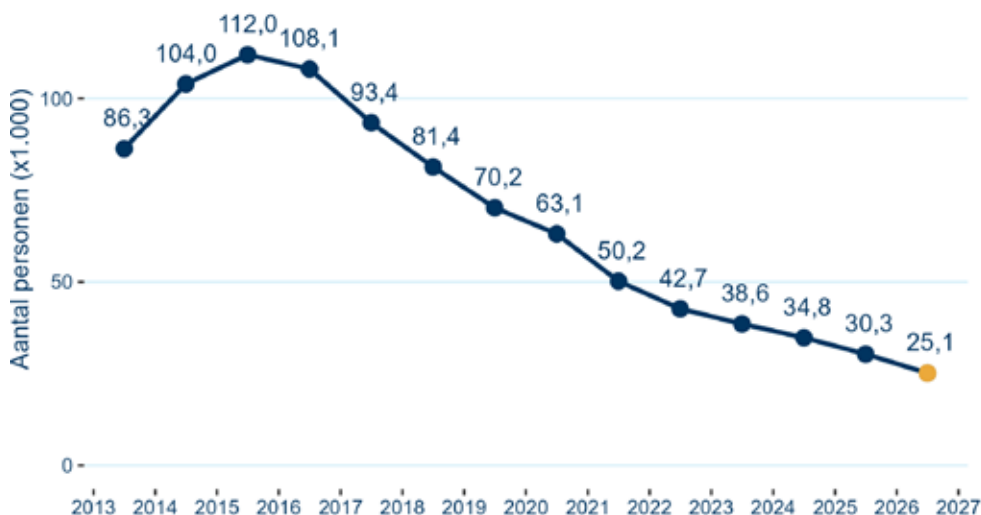
Aantal personen met een betalingsachterstand op een hypotheek eigen woning

25,1 duizend

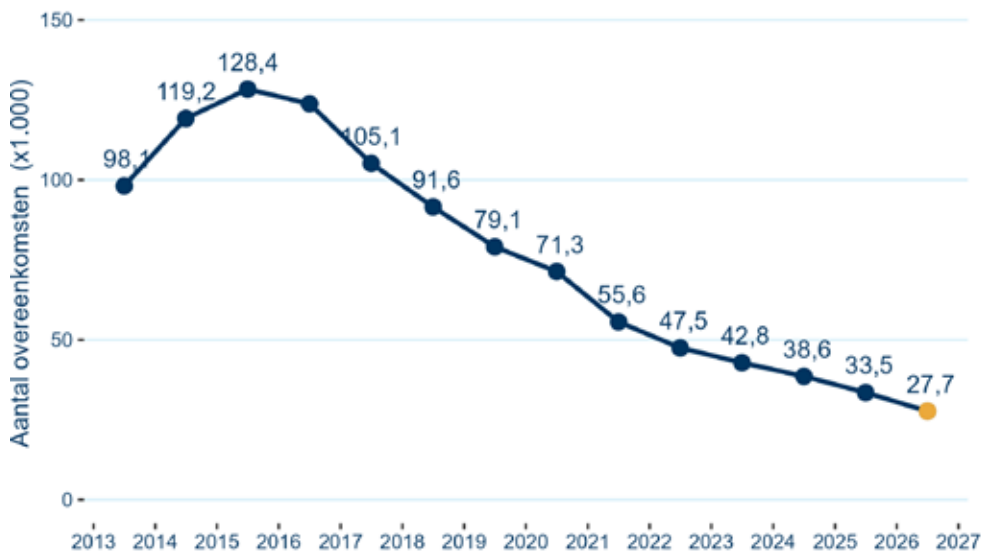
Aantal hypotheeklen eigen woning met een betalingsachterstand

27,7 duizend

Aantal personen met een betalingsachterstand op een hypotheek eigen woning



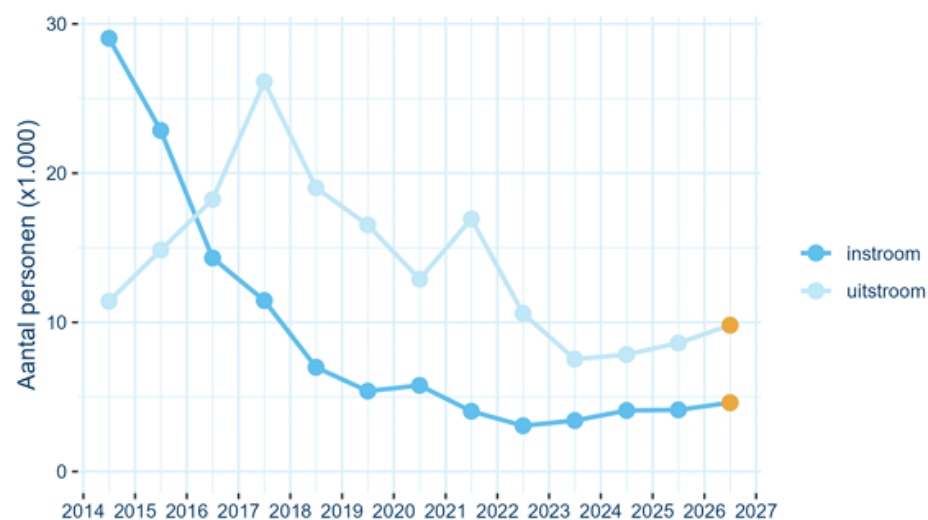
Aantal hypotheek eigen woning met een betalingsachterstand



1.2 In- en uitstroom

In 2026 kwamen opnieuw aanzienlijk meer personen uit een hypotheekachterstand dan erbij kwamen. De uitstroom ligt ruim twee keer zo hoog als de instroom en verklaart daarmee de verdere daling van het totale aantal achterstanden. Tegelijk blijft er ieder jaar nieuwe instroom. Tijdige signalering van beginnende betalingsproblemen blijft daarom nodig.

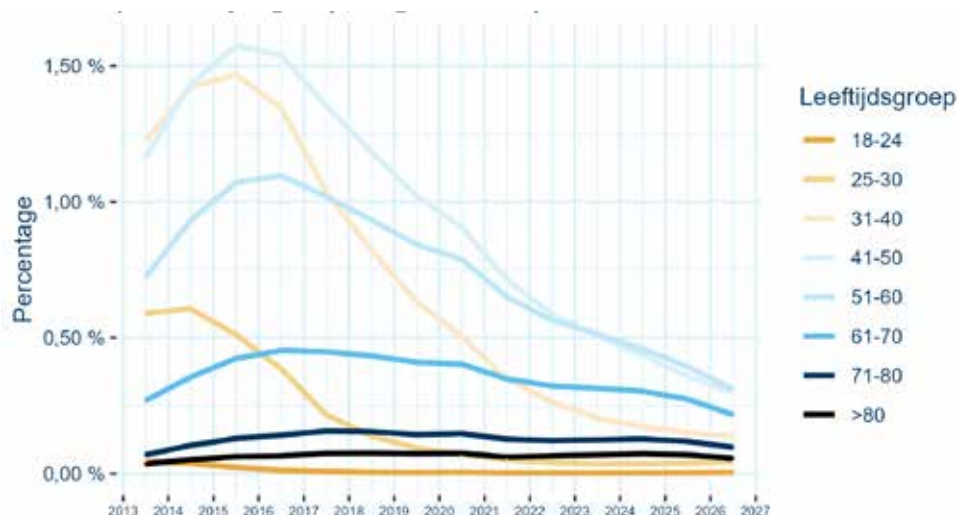
In- en uitstroom van het aantal personen met een betalingsachterstand op een hypotheek eigen woning



1.3 Demografie en geografie

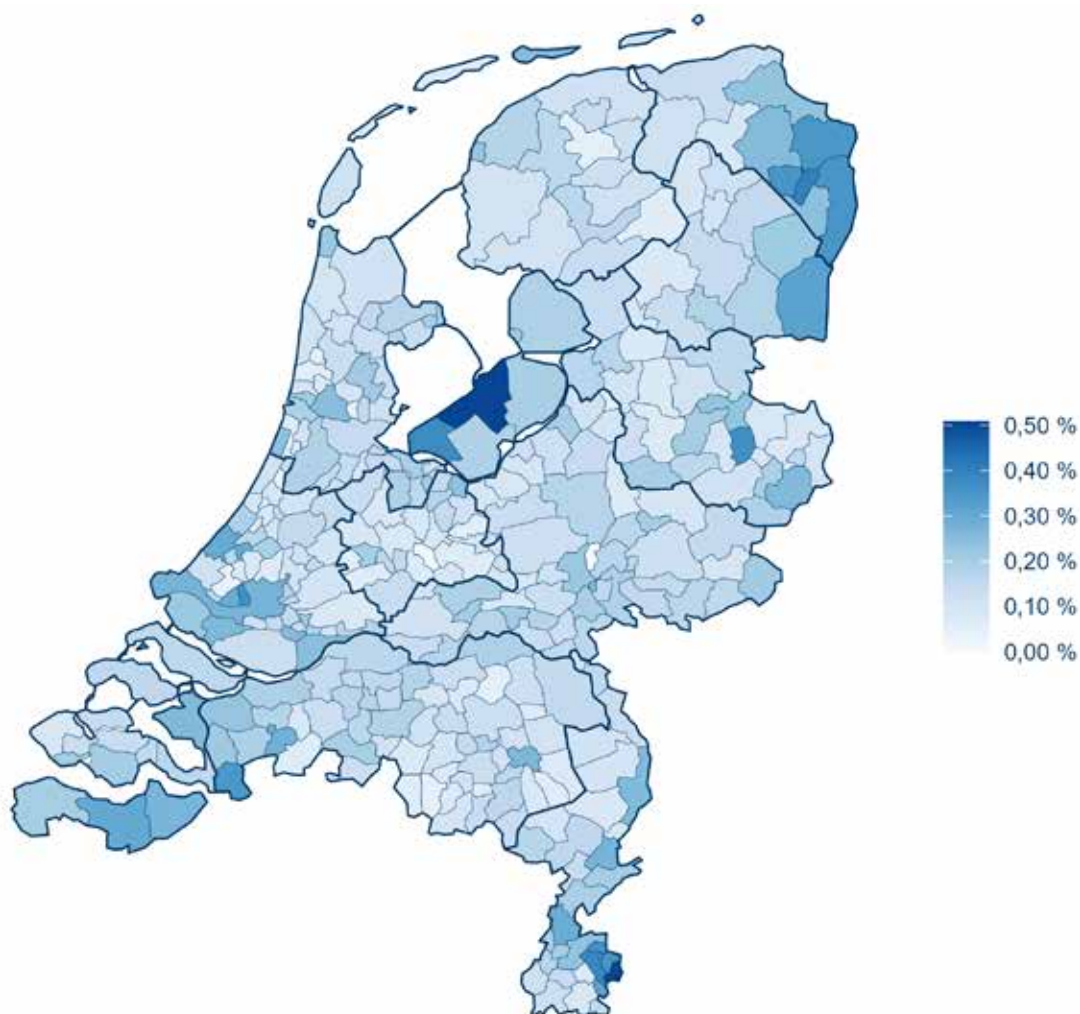
Het aandeel personen met een hypotheekachterstand daalt in alle leeftijdsgroepen. Bij 18- tot 30-jarigen ligt het inmiddels dicht bij nul. De hoogste percentages zijn nog steeds zichtbaar bij 41- tot 60-jarigen, maar ook daar zet de daling door.

Personen met een betalingsachterstand op een hypotheek eigen woning ten opzichte van het totale aantal personen per leeftijdsgroep, uitgedrukt in procenten



Relatief hogere percentages zijn opnieuw zichtbaar in onder meer Zuid-Limburg, Oost-Groningen en Lelystad. De kaart geeft geen verklaring voor deze verschillen. Wel onderstrepen de concentraties het belang van financiële educatie, vroegsignalering en samenwerking tussen publieke en private schuldeisers. Een hypotheekachterstand is vaak een laat signaal; voorkomen begint doorgaans bij kleinere betalingsproblemen.

Personen met een betalingsachterstand op een hypotheek eigen woning ten opzichte van de totale bevolking per gemeente, uitgedrukt in procenten



2. Restschulden hypotheek

2.1 Kerncijfers

Het aantal personen met een restschuld daalde in 2026 tot 10,1 duizend; het aantal geregistreerde restschulden kwam uit op 10,6 duizend (één persoon kan meerdere restschulden hebben). Dat is respectievelijk 13% en 14% minder dan een jaar eerder. Sinds de piek in 2021 zijn beide aantallen bijna gehalveerd. De afname van restschulden valt samen met een periode van relatief hoge woningwaarden.

Het aantal personen met restschulden op een hypotheek daalt verder

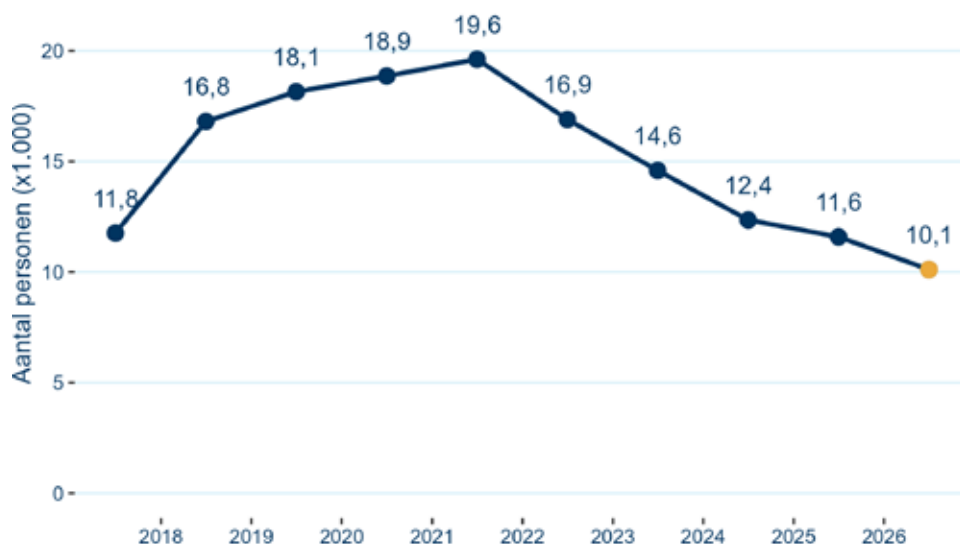
Aantal personen met restschulden hypotheek

10,1 duizend

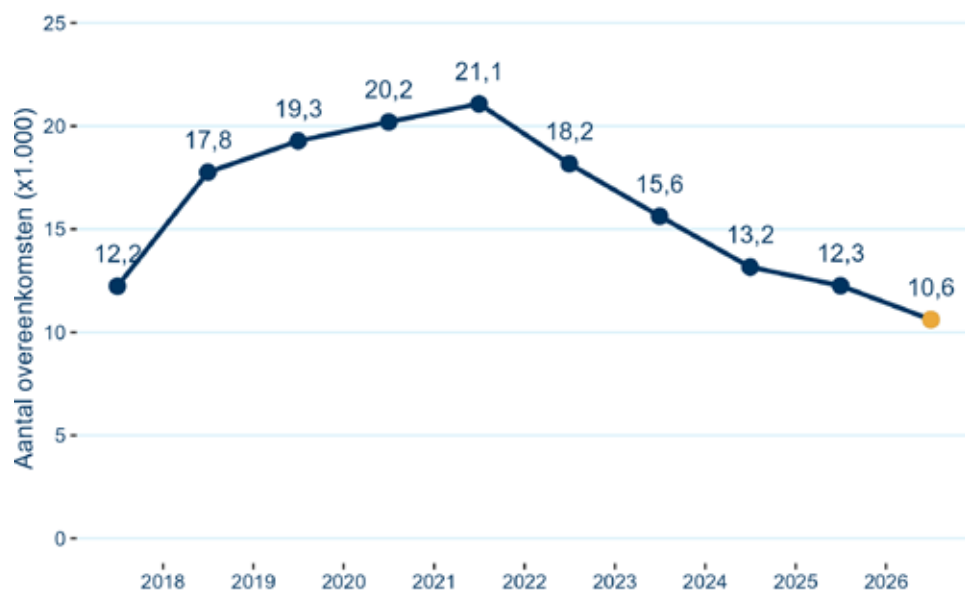
Aantal restschulden hypotheek

10,6 duizend

Aantal personen met restschulden hypotheek



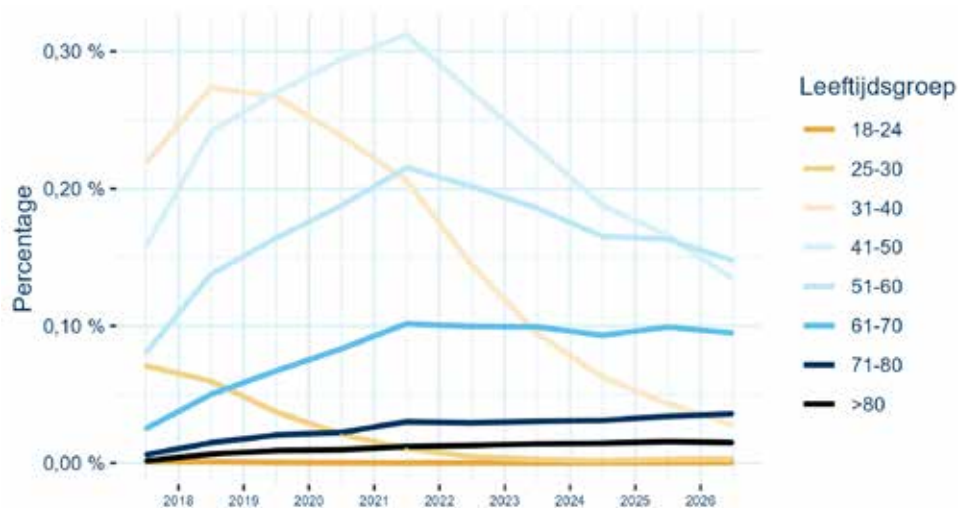
Aantal restschulden hypotheek



2.2 Demografie en geografie

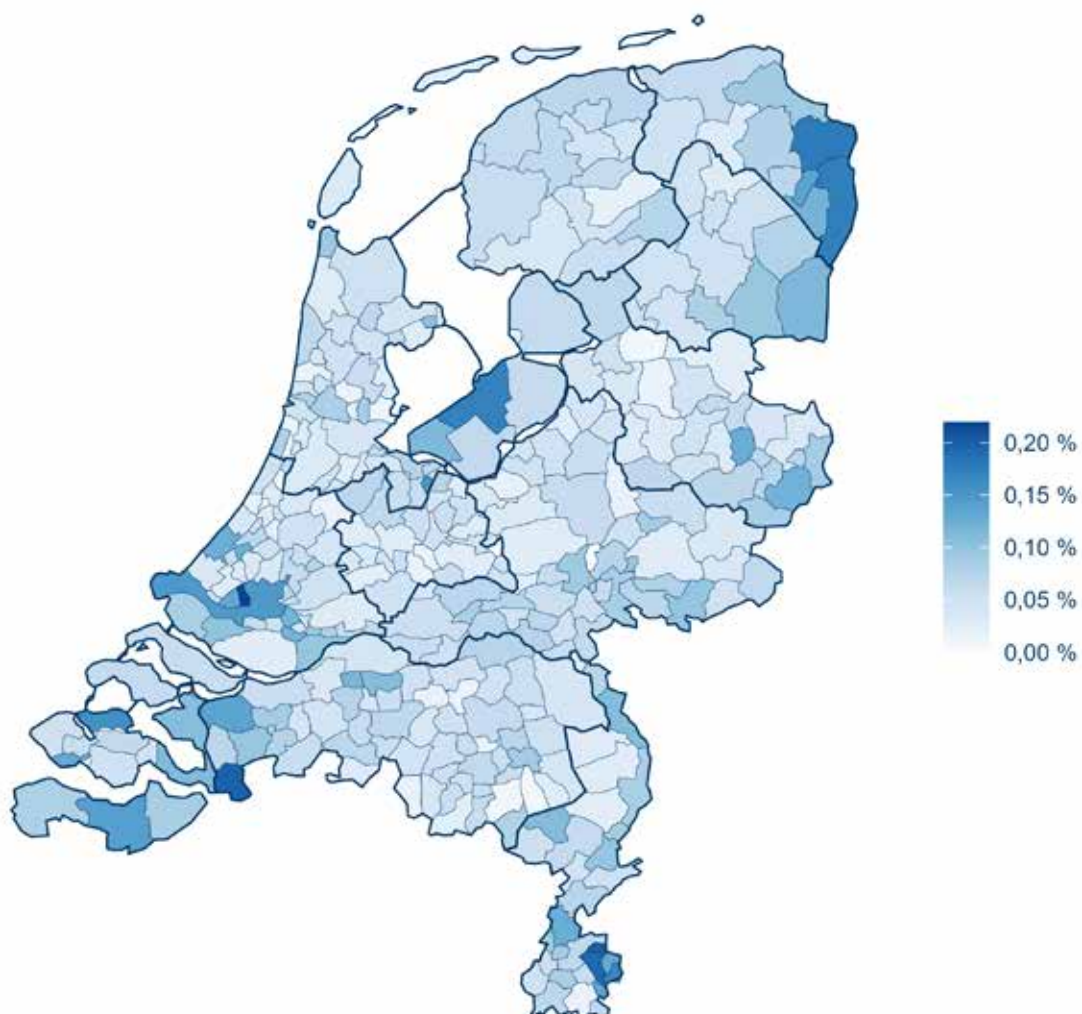
In vrijwel alle leeftijdsgroepen neemt het aandeel personen met een restschuld af. Het aandeel blijft het hoogst bij 41- tot 60-jarigen. Onder personen jonger dan 40 jaar en ouder dan 70 jaar komen restschulden relatief weinig voor.

Personen met restschulden hypotheek ten opzichte van het totale aantal personen per leeftijdsgroep, uitgedrukt in procenten



De regionale verschillen vertonen gedeeltelijk hetzelfde patroon als die van hypotheekachterstanden. Op basis van deze cijfers kan echter niet worden vastgesteld dat een betalingsachterstand vaker tot een restschuld leidt. Daarvoor is aanvullend onderzoek nodig.

Personen met restschulden op een hypotheek ten opzichte van de totale bevolking per gemeente, uitgedrukt in procenten



3. Hypotheken niet-eigen woning

3.1 Kerncijfers

Het aantal personen met een hypotheek voor een woning die zij niet zelf bewonen, daalde van 27,1 duizend in 2025 naar 25,5 duizend in 2026. Het aantal geregistreerde hypotheeken nam af van 34,6 duizend naar 32,3 duizend. Ten opzichte van de piek in 2023 is de afname respectievelijk 11% en 13%.

Het aantal personen met een hypotheek niet-eigen woning daalt verder

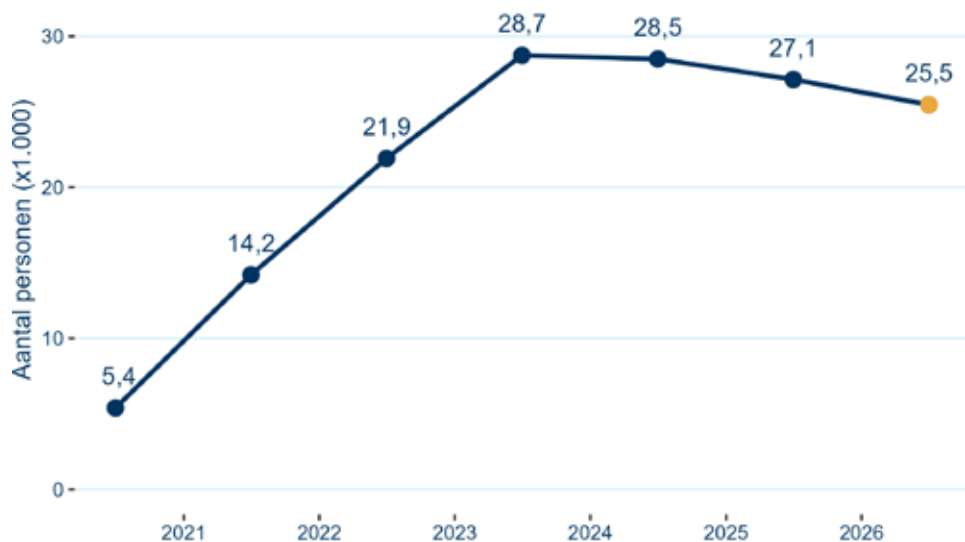
Aantal personen met een hypotheek
niet-eigen woning

25,5 duizend

Aantal hypotheeken niet-eigen woning

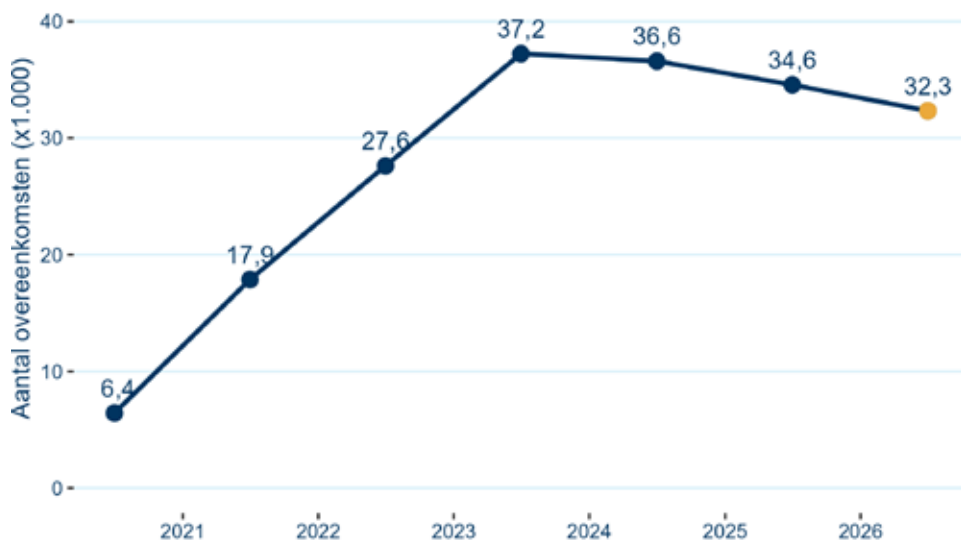
32,3 duizend

Aantal personen met een hypotheek niet-eigen woning



De sterke stijging in 2021-2023 hangt mede samen met een verbetering van de meting. De cijfers uit de eerste jaren zijn daardoor niet volledig vergelijkbaar; zie de leeswijzer.

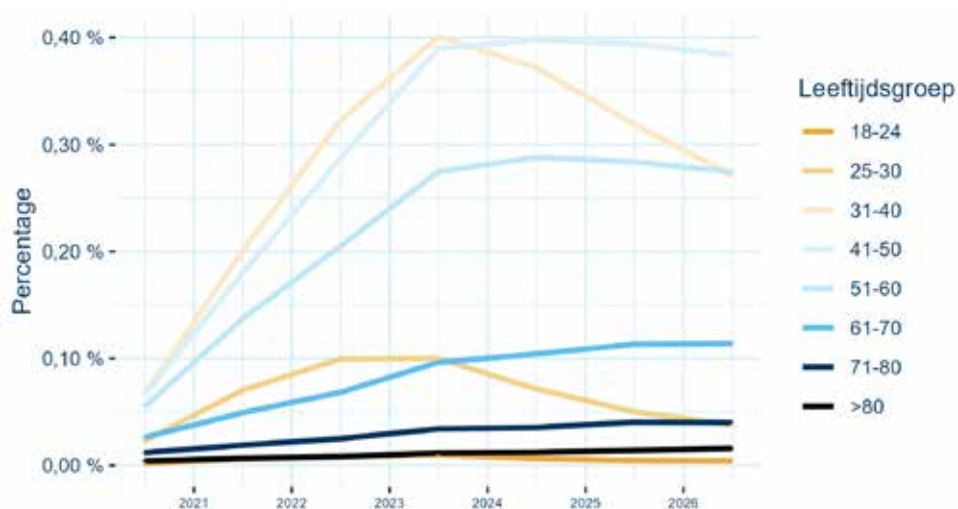
Aantal hypotheek niet-eigen woning



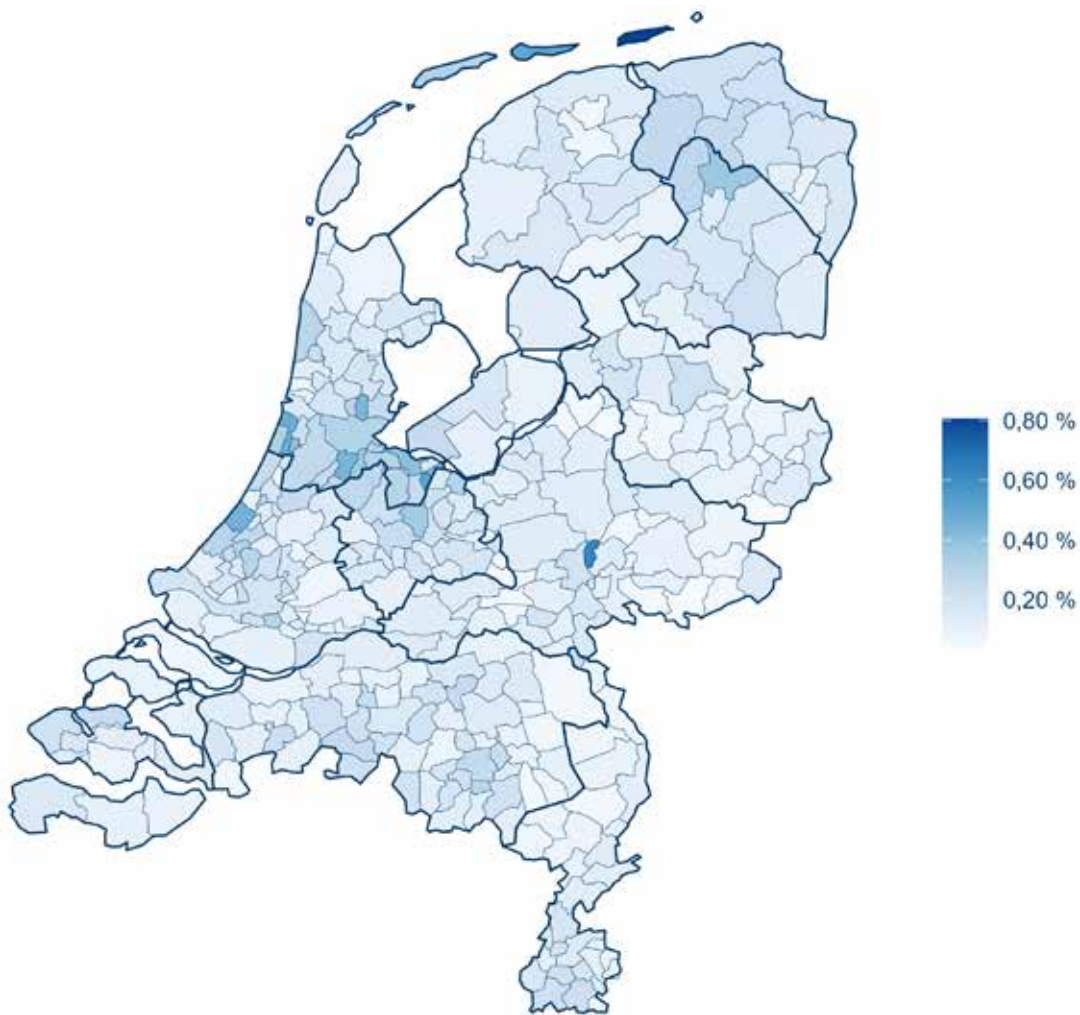
3.2 Demografie en geografie

Hypotheek voor woningen die niet zelf worden bewoond, komen het meest voor bij personen van 31 tot 60 jaar. In vrijwel alle leeftijdsgroepen is sinds 2023 een daling zichtbaar. Bij personen jonger dan 30 jaar en ouder dan 70 jaar komt dit type hypotheek nauwelijks voor.

Personen met een hypotheek niet-eigen woning ten opzichte van het totale aantal personen per leeftijdsgroep, uitgedrukt in procenten



Personen met hypotheek niet-eigen woning ten opzichte van de totale bevolking per gemeente, uitgedrukt in procenten



De kaart laat zien dat deze hypotheek relatief vaak voorkomen in enkele specifieke gemeenten en toeristische gebieden. De cijfers beschrijven waar de hypotheekhouders wonen en geven geen informatie over de locatie of het gebruik van de gefinancierde woning.

In het kredietregister van Stichting BKR worden gegevens over hypotheek en betalingsachterstanden geregistreerd van personen van 18 jaar en ouder met een Nederlands adres. De cijfers in deze Hypotheekbarometer zijn verwerkt tot en met 30 juni 2026.

Soorten registraties in verband met hypothecair krediet:

- Hypotheek eigen woning
 - Deze wordt alleen geregistreerd als er tijdens de looptijd van de hypotheek achterstanden of andere bijzondere gebeurtenissen ontstaan, zoals een opeising.
- Restschulden hypotheek
 - Restschulden die ontstaan zijn uit de verkoop van de woning. Dit kan zowel een verkoop zijn met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) als zonder NHG.
- Hypotheek voor een woning die niet zelf wordt bewoond, bijvoorbeeld:
 - Beleggingspanden
 - Vakantiewoningen

Instream: het aantal hypotheek dat in een bepaalde periode met een betalingsachterstand wordt geregistreerd in het kredietregister.

Uitstroom: het aantal geregistreerde hypotheek waarvan in een bepaalde periode de betalingsachterstand is hersteld en de hypotheek doorloopt, of waarvan de achterstand is beëindigd door verkoop van de woning.

Betalingsachterstand

Een persoon heeft een betalingsachterstand als hij/zij een bepaalde periode achterloopt met betalen en/of wanneer er een aflossingsregeling is getroffen, een opeising of afboeking heeft plaatsgevonden, en dit door de kredietverstrekker bij BKR is gemeld. Een betalingsachterstand wordt bij BKR gemeld wanneer de consument meerdere termijnen achterstallig is met betalen zonder toestemming van de kredietaanbieder.

Wanneer wordt een betalingsachterstand bij BKR gemeld?

Het hangt af van de kredietsoort wanneer een kredietaanbieder een betalingsachterstand doorgeeft:

Soort krediet	Melding betalingsachterstand
Hypotheek eigen woning	3 maanden na de vervaldatum
Restschulden hypotheek	3 maanden na de vervaldatum
Hypotheek niet-eigen woning	2 maanden na de vervaldatum

Bronvermelding

In de visuals die mede gebaseerd zijn op aantallen inwoners, zijn CBS-data over de gerapporteerde periode gebruikt (zie CBS Open data). De selectie is als volgt gedaan:

- Bevolking op 1 januari
- Totaal mannen en vrouwen
- Totaal burgerlijke staat
- Alle gemeenten
- Gebruik leeftijd '18 jaar' tot en met '104 jaar' en '105 jaar en ouder'

