

HYPOTHEEK- BAROMETER

20
25



BKR

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting

1. Hypotheken

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Betalingsachterstanden
- 1.3. Demografie en geografie
- 1.4. In- en uitstroom

2. Restschulden hypotheek

- 2.1. Kerncijfers
- 2.2. Aantal restschulden hypotheek
- 2.3. Demografie en geografie

3. Hypotheken niet-eigen woning

- 3.1. Kerncijfers
- 3.2. Aantal hypotheken niet-eigen woning
- 3.3. Demografie en geografie

Begrippen en definities

Appendix

Managementsamenvatting

Hypotheekachterstanden dalen verder

Het afgelopen jaar is het aantal mensen met een betalingsachterstand op hun hypotheek opnieuw gedaald: van ruim 34.800 naar ongeveer 30.300 in juni 2025. Deze afname van bijna 13% wijst op een structurele verbetering van het betaalgedrag. Sinds 2017 is de jaarlijkse uitstroom van mensen met een hypotheekachterstand groter dan de instroom. In 2025 is de uitstroom zelfs twee keer zo groot als de instroom, wat wijst op effectieve herstelinspanningen en het tijdelijke karakter van veel achterstanden.

Regionaal zijn er duidelijke verschillen. Gemeenten als Lelystad, Kerkrade en Pekela kennen relatief veel hypotheekachterstanden, terwijl deze achterstanden in gemeenten als Rozendaal, Oostzaan en Bunnik vrijwel afwezig zijn. Ook de verdeling naar leeftijd is opvallend stabiel: de meeste achterstanden komen voor bij mensen tussen 41 en 60 jaar, die doorgaans ook de grootste hypotheekverplichtingen hebben.

Inzicht in instroom en hersteltijd

Hoewel de totale instroom van nieuwe hypotheekachterstanden laag is (rond 3.000-5.000 per jaar), blijft er sprake van een constante aanwas. De instroom wordt vaak veroorzaakt door ingrijpende levensgebeurtenissen zoals echtscheiding, werkloosheid of ziekte. Het herstelverloop verschilt sterk. Een kwart van de mensen herstelt een hypotheekachterstand binnen twee jaar, terwijl ruim een derde pas na tien jaar of langer uitstroomt. Deze laatste groep kent vaak hardnekkige problemen en loopt meer risico op langdurige financiële stress.

Restschulden op hypotheek blijven risicovol

Ook het aantal restschulden op hypotheeklen daalt gestaag, maar het risicoprofiel voor deze groep blijft hoog. Deze schulden zijn vaak ontstaan na gedwongen verkoop tijdens of vlak na de kredietcrisis en zijn moeilijk op te lossen zonder externe hulp of kwijtschelding. De hoogste concentraties bevinden zich in regio's met lagere huizenprijzen, zoals Zuid-Limburg, Oost-Groningen en regio Rotterdam.

Het totale aantal personen met restschulden hypotheek is sinds 2021 gedaald van bijna 19.600 naar 11.600 in 2025. Nieuwe restschulden ontstaan nog nauwelijks hetgeen verklaard kan worden door gestegen prijzen van woningen en aangescherpte regelgeving.

Hypotheek op niet-eigen woningen

Hypotheek op woningen die niet door de eigenaar zelf worden bewoond, zoals beleggingspanden en tweede huizen, vormen een relatief kleine maar stabiele categorie. Tussen 2021 en 2023 nam het aantal mensen met dit type hypotheek toe, met een piek in 2023-2024. In 2025 is er sprake van een lichte daling, mogelijk als gevolg van strengere regelgeving, renteontwikkelingen en fiscale aanpassingen. Jongeren onder de 25 jaar en ouderen boven de 70 jaar komen in deze cijfers nauwelijks voor.

Nederland in Europese context

In vergelijking met andere EU-landen doet Nederland het relatief goed als het gaat om betalingsachterstanden op hypotheeklen en huur (zie appendix). Het percentage mensen met een hypotheekachterstand is laag en blijft dalen, de uitstroom is structureel hoger dan de instroom. In veel andere Europese landen zien we juist een tegenovergestelde trend, met oplopende achterstanden. De Nederlandse situatie laat zien dat tijdige signalering, effectieve hulptrajecten en een stabiele woningmarkt bijdragen aan een veerkrachtig systeem. Tegelijk benadrukken de regionale verschillen en hardnekkige restschulden dat er blijvende aandacht nodig is voor kwetsbare gebieden en groepen.

1. Hypotheken

1.1. Kerncijfers

Aantal hypotheeken met betalingsachterstand

33,5 duizend

Aantal personen met een betalingsachterstand op een hypotheek

30,3 duizend

Daling van hypotheekachterstanden zet door

De cijfers bevestigen dat het aantal mensen met een betalingsachterstand op hun hypotheek blijft dalen. In juni 2025 gaat het om ongeveer 30.300 personen, oftewel 0,21% van de volwassen bevolking. Dat zijn er ruim 4.000 minder dan een jaar eerder. Deze afname past in een bredere, sinds 2015 zichtbare trend: een structurele daling van het aantal hypotheekachterstanden, zowel in absolute aantallen als relatief ten opzichte van de bevolking.

In Europees perspectief behoort Nederland tot de middenmoot als het gaat om het aandeel huishoudens met betalingsachterstanden op hypotheeken en huur (zie appendix). De duidelijke daling in Nederland onderstreept dat de woonlastenproblematiek buiten Nederland veel groter is.

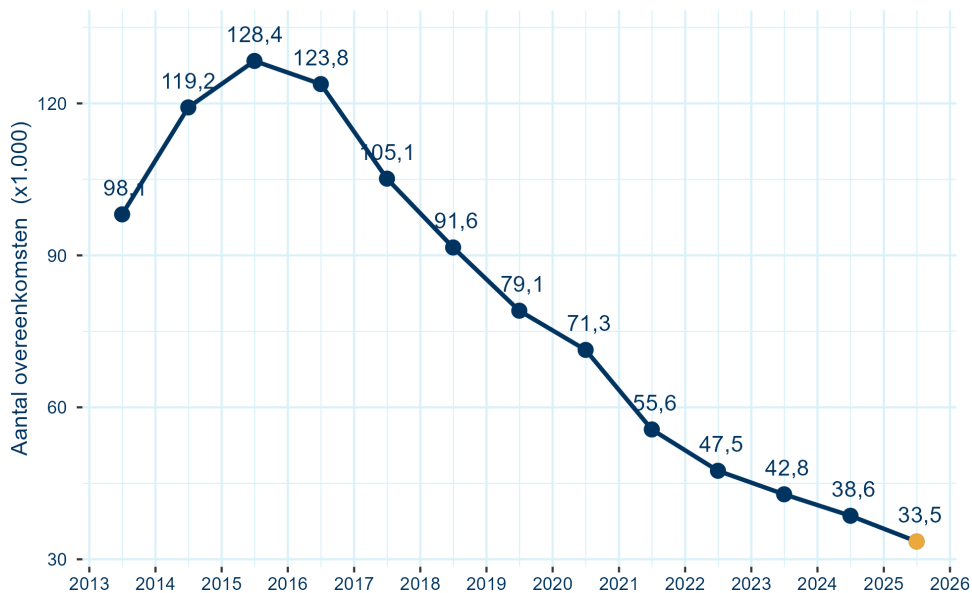
De Hypotheekbarometer kijkt ook naar de dynamiek achter de cijfers: het ontstaan én het oplossen van betalingsachterstanden (in- en uitstroom). Sinds 2017 geldt dat jaarlijks meer mensen uit een achterstand komen dan een achterstandsregistratie krijgen. In 2025 is de uitstroom zelfs tweemaal zo groot als de instroom.

De problematiek is niet gelijkmatig verspreid over Nederland. In gemeenten als Lelystad, Kerkrade en Pekela komt relatief vaak een hypotheekachterstand voor. In gemeenten als Rozendaal, Oostzaan en Bunnik is dit nauwelijks het geval. Opvallend is dat een hypotheekachterstand lang niet altijd leidt tot gemeentelijke schuldhulpverlening. Uit BKR-data blijkt dat in 2023 slechts 42 van de ruim 5.000 mensen met een nieuwe hypotheekachterstand zijn ingestroomd in gemeentelijke schuldhulp. Dit kan duiden op een zekere mate van zelfredzaamheid of op alternatieve vormen van ondersteuning.

Samenvattend, de Nederlandse cijfers laten zien dat de problematiek rond hypotheekachterstanden blijft afnemen. Tegelijk blijven er verschillen bestaan op regionaal en individueel niveau, wat blijvende aandacht vraagt.

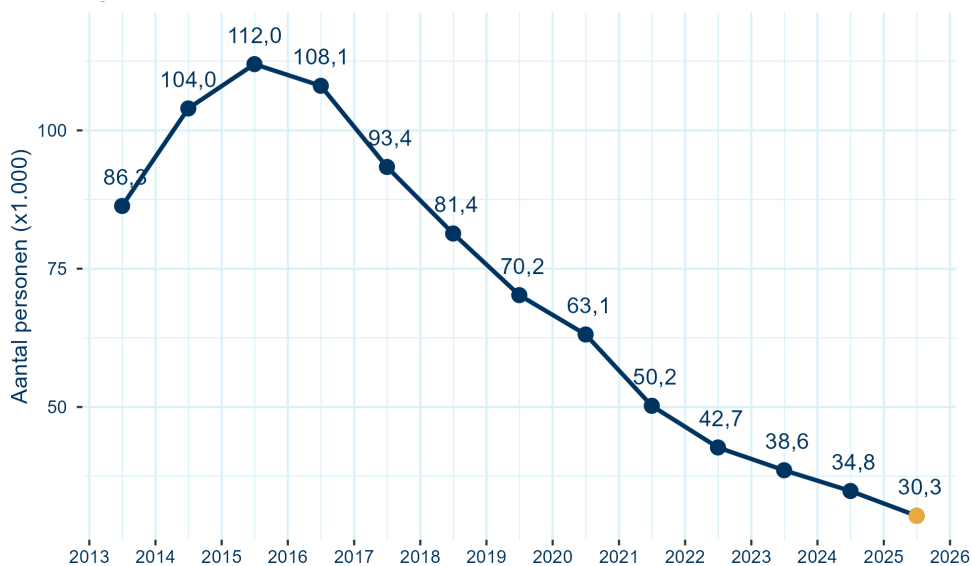
1.2. Betalingsachterstanden

Aantal hypotheekovereenkomsten met betalingsachterstand



©BKR 2025

Aantal personen met een betalingsachterstand op een hypotheek



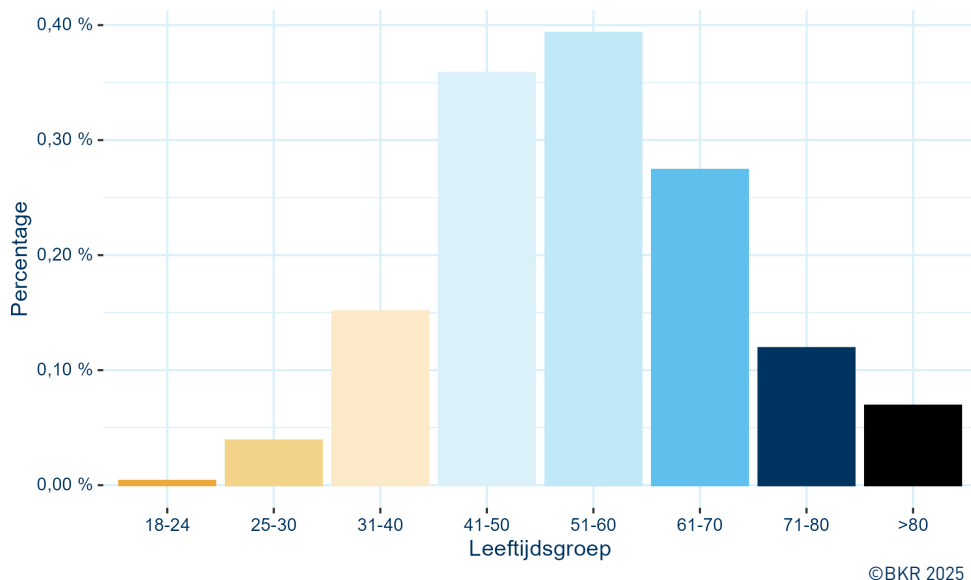
©BKR 2025

Hypotheekovereenkomsten met een betalingsachterstand

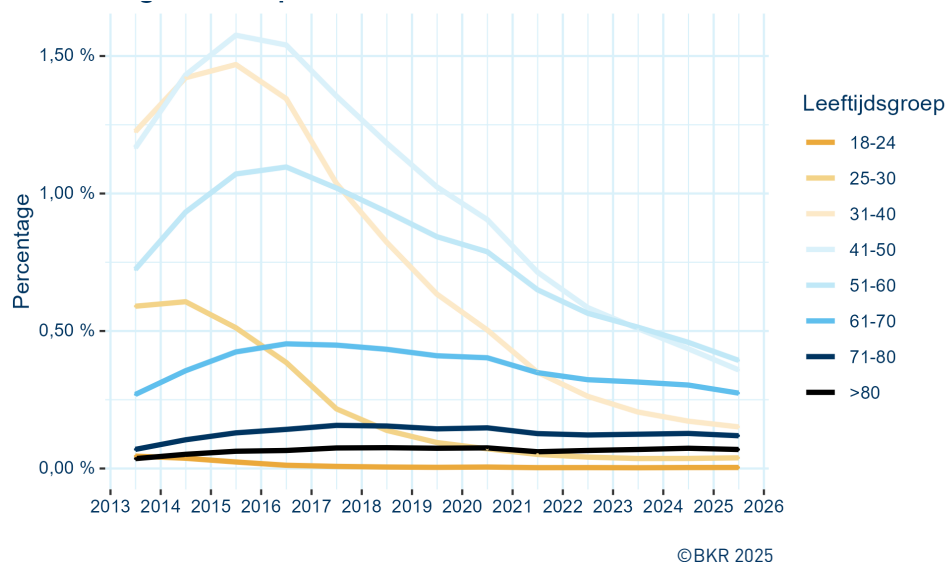
Zowel het aantal hypotheekovereenkomsten met een betalingsachterstand als het aantal personen met een betalingsachterstand op een hypotheek is sinds 2015 sterk afgenomen: van 128.400 hypotheekovereenkomsten in 2015 naar ruim 33.500 in 2025 en van 112.000 personen in 2015 naar 30.300 in 2025.

1.3. Demografie en geografie

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



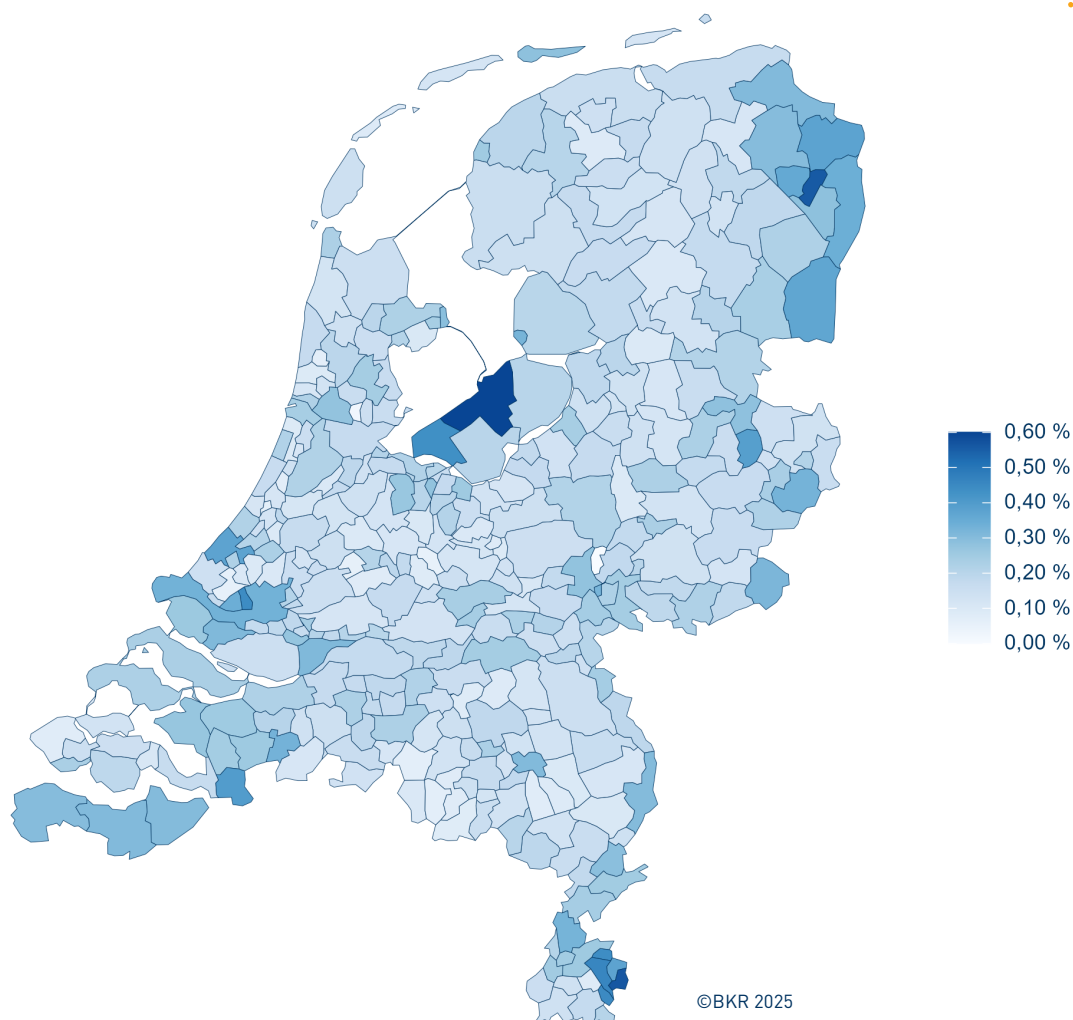
Personen met een betalingsachterstand op een hypotheek ten opzichte van het totaal aantal personen per leeftijdsgroep, uitgedrukt in procenten



Hypotheekachterstanden per leeftijdsgroep

De verdeling van hypotheekachterstanden over leeftijdsgroepen is al jaren opvallend stabiel. De hoogste aantallen doen zich structureel voor bij personen tussen de 41 en 60 jaar. Deze groep heeft vanwege de leeftijdsfase doorgaans de grootste hypotheekschulden. De data laten zien dat in alle leeftijdsgroepen het aantal mensen met een betalingsachterstand daalt.

Personen met een betalingsachterstand op een hypotheek ten opzichte van het totaal aantal personen per leeftijdsgroep uitgedrukt in procenten

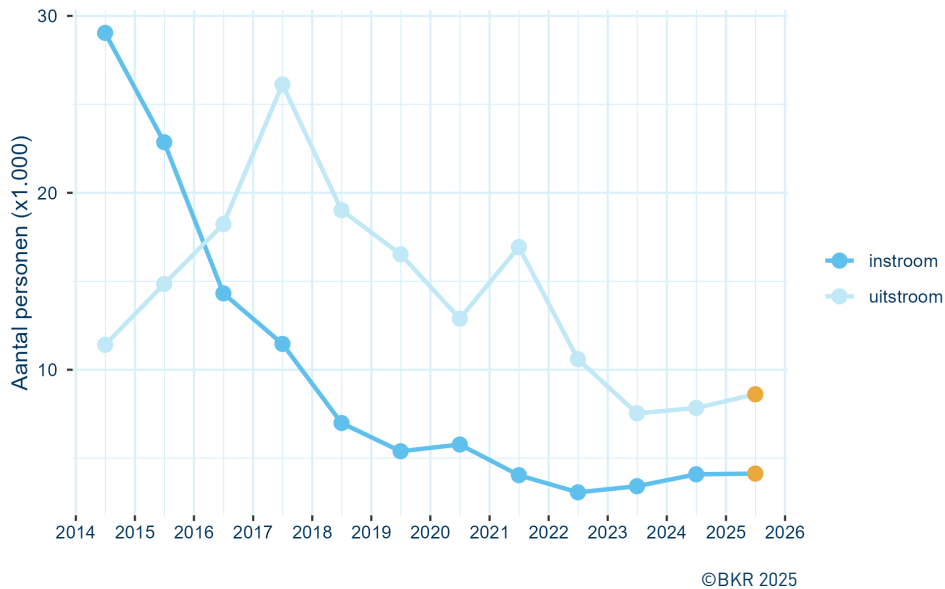


Regionale spreiding van hypotheekachterstanden

De regionale spreiding laat duidelijke concentraties zien in Flevoland, Zuid-Limburg en Oost-Groningen. In gemeenten als Lelystad, Kerkrade en Pekela heeft meer dan 0,5% van de volwassen bevolking een hypotheekachterstand. Daartegenover staan gemeenten als Rozendaal, Oostzaan en Bunnik, waar hypotheekachterstanden nauwelijks voorkomen. Deze geografische verdeling vertoont overeenkomsten met die van achterstanden op consumptieve kredieten.

1.4. In- en uitstroom

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

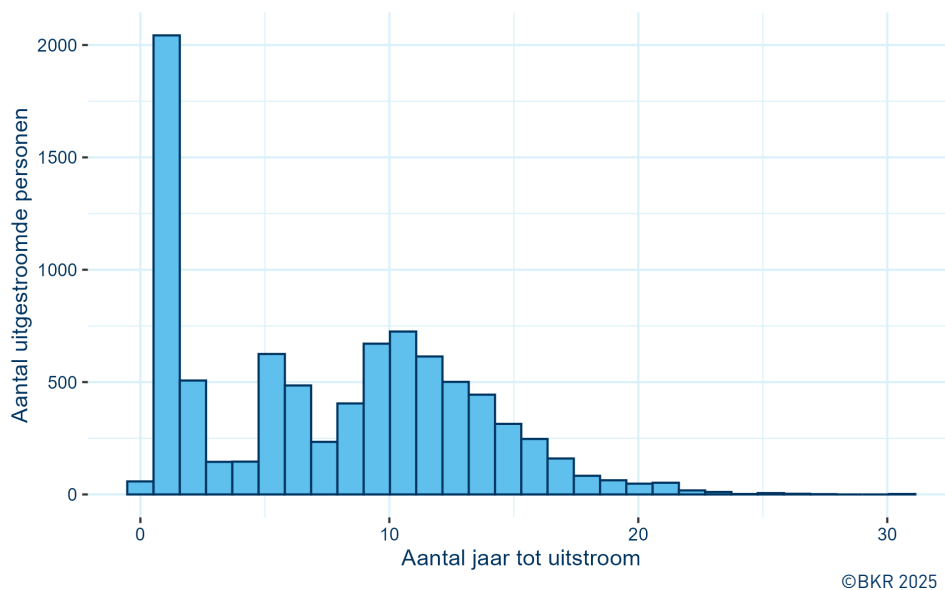


In- en uitstroom van hypotheekachterstanden

Sinds 2017 ligt de uitstroom van personen met een hypotheekachterstand structureel hoger dan de instroom. In 2025 is de uitstroom zelfs ongeveer twee keer zo groot. Dit wijst op effectieve herstelinspanningen en suggereert dat veel achterstanden van tijdelijke aard zijn.

Tegelijkertijd laat bovenstaande grafiek zien dat er zelfs in economisch gunstige jaren een constante instroom blijft van circa 3.000 tot 5.000 personen per jaar. Dit wijst op het structurele risico van ingrijpende gebeurtenissen ('life events') zoals echtscheiding, arbeidsongeschiktheid, overlijden of werkloosheid die plotseling kunnen leiden tot betalingsproblemen.

Duur tot uitstroom na het ontstaan van een betalingsachterstand op een hypotheek



Duur van hypotheekachterstanden bij uitstroom

De duur van hypotheekachterstanden bij personen die uiteindelijk herstellen, laat een duidelijke meertoppigheid zien. Ongeveer 24% weet de achterstand binnen twee jaar op te lossen. Daarna volgt een kleinere groep (9%) die tussen het tweede en vijfde jaar herstelt, en 28% herstelt tussen het vijfde en tiende jaar. Opvallend is dat de grootste groep (ruim 38%) na meer dan tien jaar uit de achterstandssituatie komt.

Dit beeld laat zien dat mensen met een hypotheekachterstand grofweg in twee categorieën vallen: zij die relatief snel herstellen, en zij die langdurig met de gevolgen blijven worstelen voordat bijvoorbeeld de hypotheek wordt beëindigd. Deze cijfers hebben alleen betrekking op personen die op een bepaald moment in de tijd in achterstand kwamen en er later uit zijn gekomen. Ze zeggen dus niets over de mensen die op dit moment nog altijd in de problemen zitten.

De verdeling laat zien dat hypotheekproblemen vaak tijdelijk zijn. Tegelijk laat het zien dat er ook een groep is die jarenlang in financiële onzekerheid blijft leven. Juist deze groep verdient extra aandacht, omdat langdurige achterstanden kunnen uitgroeien tot ernstige schuldenproblematiek.

2. Restschulden hypotheek

2.1. Kerncijfers

Aantal restschulden hypotheek

12,3 duizend

Aantal personen met restschulden hypotheek

11,6 duizend

Daling restschulden hypotheek

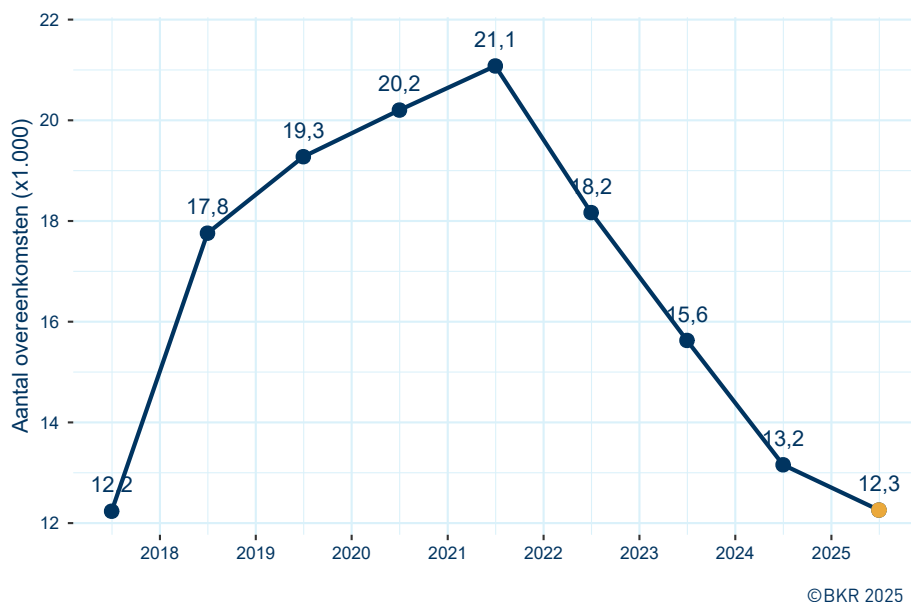
Restschulden ontstaan als de opbrengst van een woning bij verkoop onvoldoende is om de aflossing van een openstaande hypotheek te dekken. Anders dan bij een hypotheek begint een restschuld vaak al met een financieel probleem, bijvoorbeeld na een gedwongen verkoop. Veel restschulden zijn bovendien ook ouder, hardnekkiger en moeilijker op te lossen zonder hulp van buitenaf.

De cijfers laten zien dat ook het aantal restschulden op hypotheeken de afgelopen jaren blijft dalen. Toch blijft er een groep mensen bestaan, die al jarenlang met een restschuld kampt. Deze groep is vaak geconcentreerd in specifieke regio's, zoals Zuid-Limburg, Oost-Groningen en regio Rotterdam, en komt ook terug in de cijfers per leeftijdscategorie. Het hoogste aandeel komt voor bij mensen van 41 tot 50 jaar en 51 tot 60 jaar.

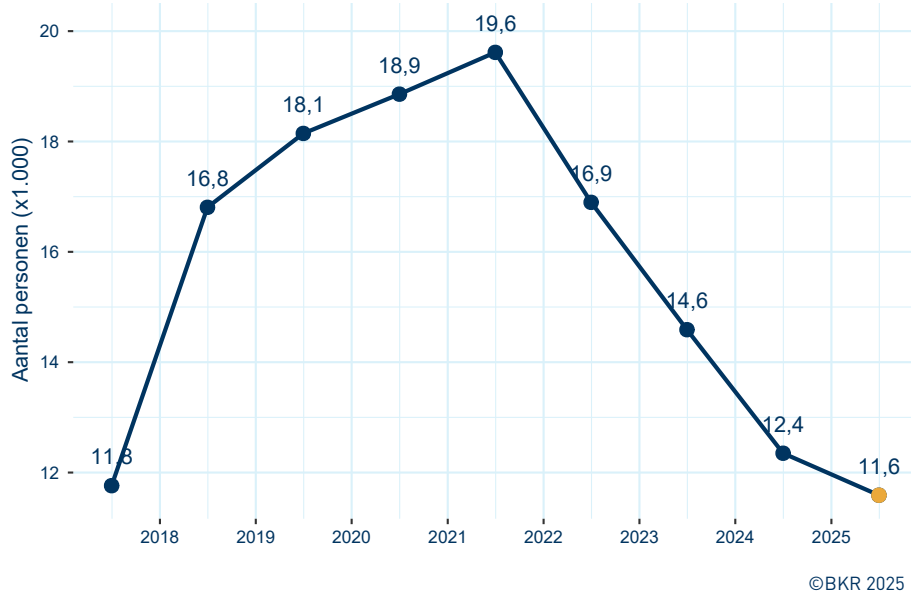
Hoewel de Nederlandse woningmarkt zich sinds 2014 heeft hersteld, zijn er nog altijd huishoudens die vóór die tijd gedwongen hun huis met verlies verkochten. Voor hen heeft de financiële schade nog steeds langdurige gevolgen, hetgeen uit deze cijfers naar voren komt.

2.2. Aantal restschulden hypotheek

Aantal restschulden hypotheek



Aantal personen met restschulden hypotheek



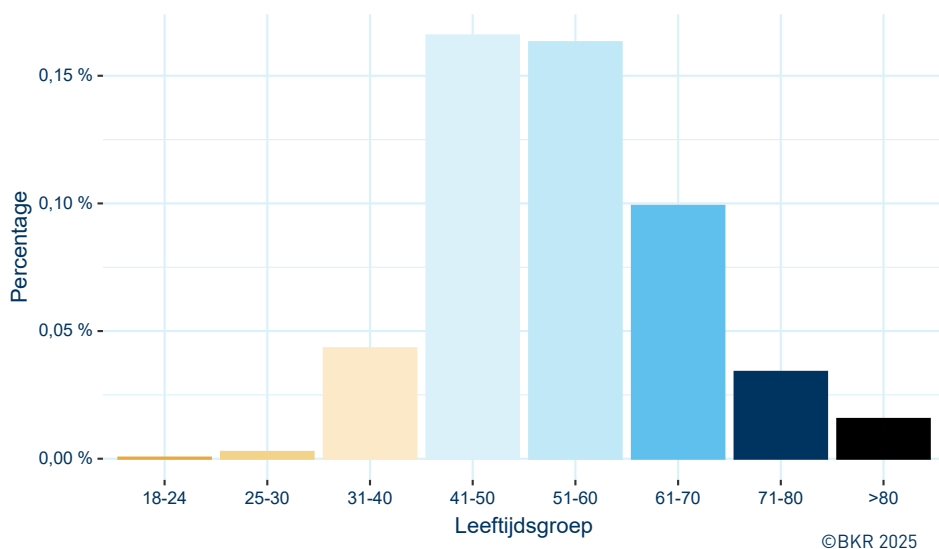
Ontwikkeling aantal restschulden hypotheek

Sinds 2021 is het aantal mensen met een restschuld op hun hypotheek gestaag afgenomen: van 19.600 naar 11.600 in 2025. Deze daling wijst erop dat veel restschulden in de afgelopen jaren zijn afgelost, kwijtgescholden of stilzwijgend beëindigd. Tegelijkertijd komen er nauwelijks nieuwe restschulden bij. Toch blijft het belangrijk om aandacht te houden voor de groep die nog steeds met oude restschulden te maken heeft, vaak als gevolg van gedwongen verkoop in een periode van waardedaling.

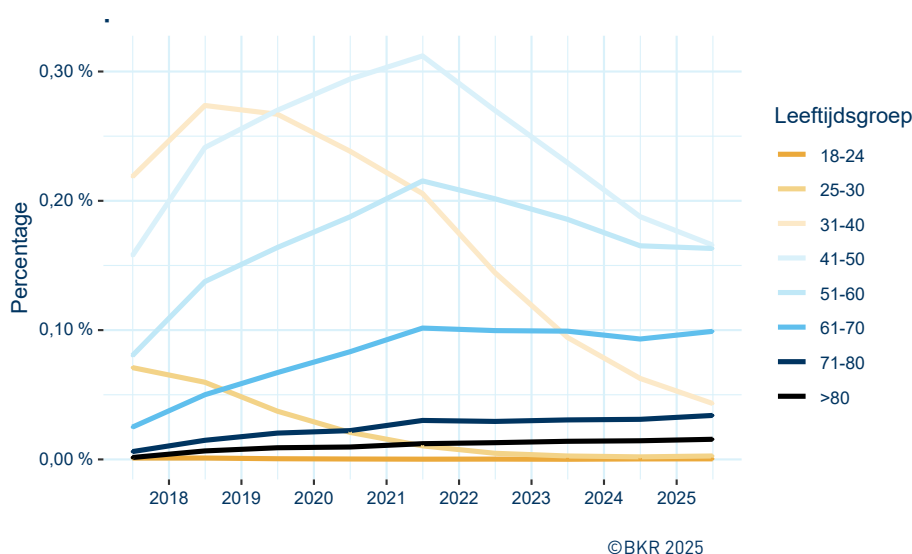
De cijfers laten zien dat het aantal nieuwe gevallen met een restschuld in 2025 bijzonder laag is. Dat is een positief signaal. Het betekent dat tegenwoordig vrijwel geen woningen meer met verlies worden verkocht. De stijging van de woningprijzen in combinatie met strengere regelgeving biedt voor de meeste mensen steeds meer zekerheid om bij verkoop eventuele schulden te voorkomen.

2.3. Demografie en geografie

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



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

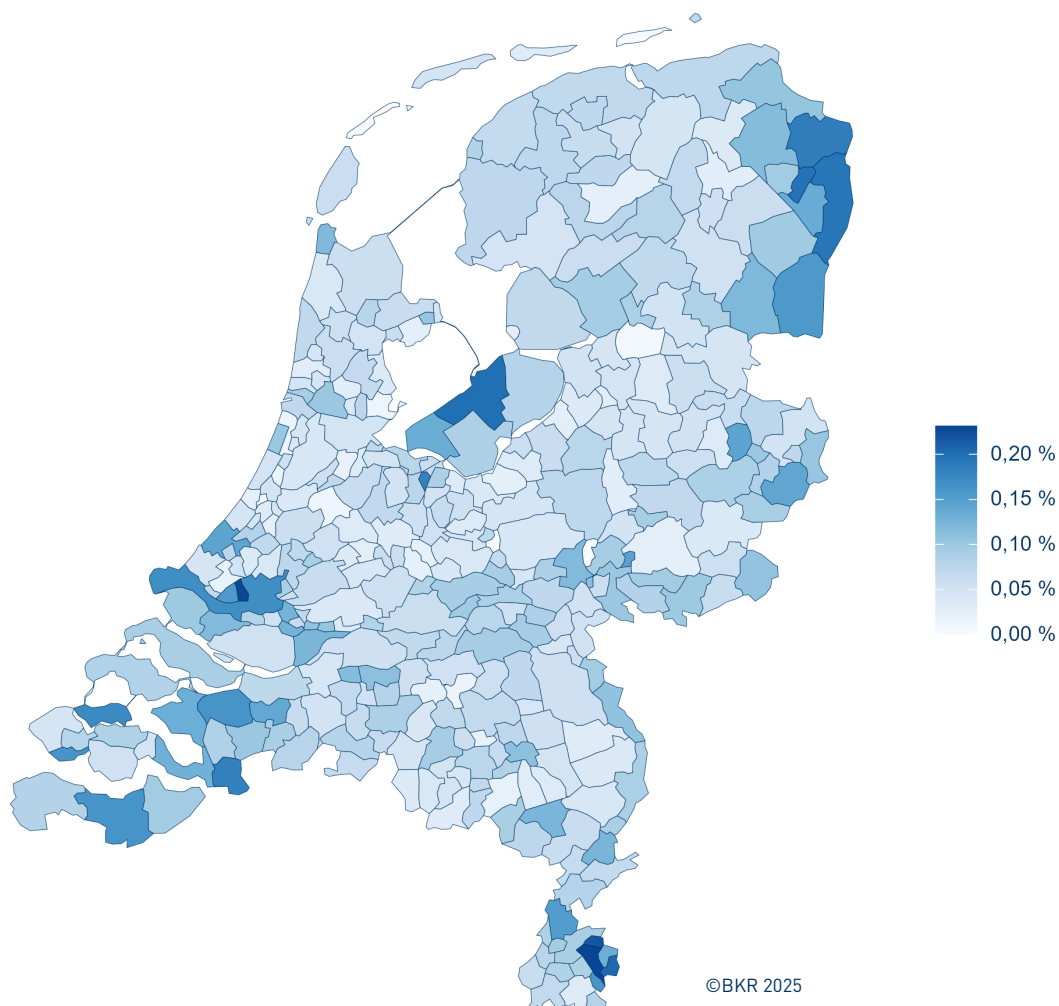


Verdeling van restschulden hypotheek naar leeftijd

De verdeling van restschulden hypotheek naar leeftijd laat al jaren een stabiel beeld zien: het hoogste aandeel komt voor bij mensen van 41 tot 60 jaar. In deze levensfase hebben veel mensen nog een hypotheek en kunnen life events zoals echtscheiding of baanverlies in deze groep relatief grote financiële impact hebben.

Onder jongere en oudere leeftijdsgroepen komen restschulden op hypotheek nauwelijks voor. Jongeren hebben vaak nog geen (eigen) woning gehad, terwijl ouderen hun hypotheek vaker (deels) hebben afgelost of hun woning met overwaarde verkopen. De concentratie van restschulden in de middenleeftijd onderstreept het belang van preventie en vroegsignalering rond ingrijpende levensgebeurtenissen in deze fase van het leven.

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



Regionale spreiding van restschulden hypotheek

De kaart laat zien dat restschulden vooral voorkomen in bepaalde regio's, zoals Zuid-Limburg, Oost-Groningen, regio Rotterdam en Zuidwest Nederland. Deze regionale spreiding is geen toeval: het gaat vaak om gebieden met relatief lage huizenprijzen en een hogere sociaaleconomische kwetsbaarheid. In deze regio's is het risico groter dat mensen bij verkoop van hun woning met een restschuld achterblijven.

3. Hypotheken niet-eigen woning

3.1. Kerncijfers

Aantal hypotheken niet-eigen woning

34,6 duizend

Aantal personen met een hypotheek niet-eigen woning

27,1 duizend

Hypotheken op niet-eigen woning nemen af

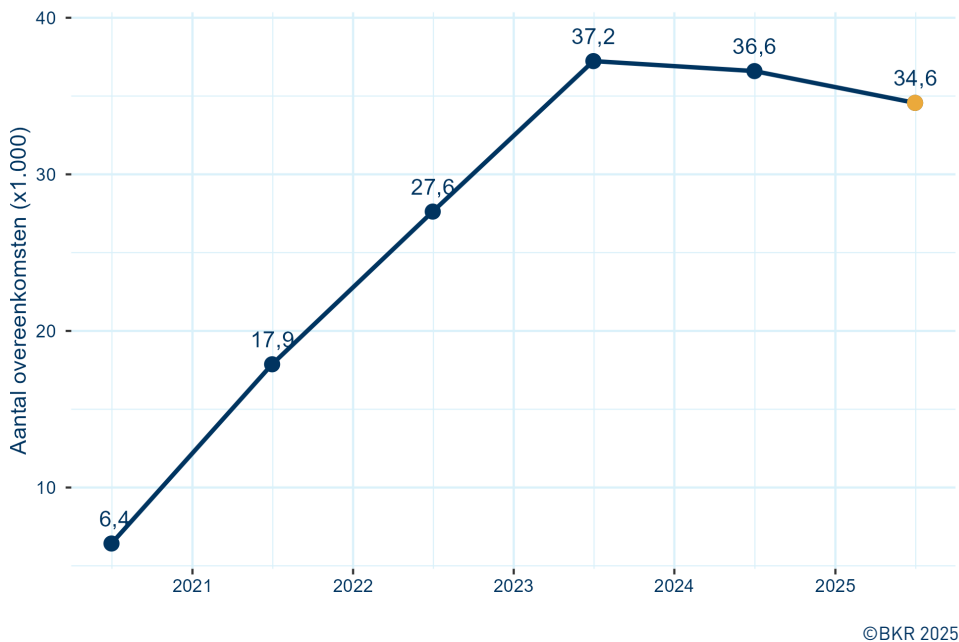
De registraties van hypotheken op niet-eigen woningen, zoals beleggingspanden en tweede huizen, zijn relatief beperkt en tonen de laatste jaren een stabiel beeld. Toch is er een lichte afname zichtbaar. Het aantal hypotheken in deze categorie daalde van ongeveer 36.600 in 2024 naar 34.600 in 2025, en het aantal personen met een dergelijke hypotheek nam in dezelfde periode af van 28.500 naar 27.100.

Deze hypotheken komen het meest voor in de groep personen tussen de 31 en 60 jaar. Duidelijke concentraties zijn zichtbaar in Randstedelijke gebieden, de Waddeneilanden en gemeente Rozendaal.

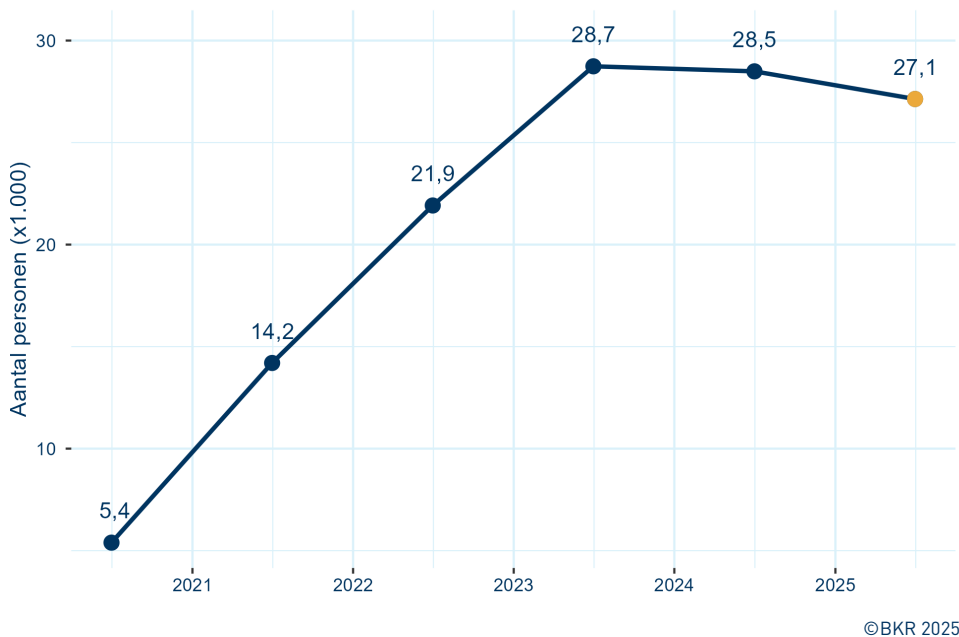
De daling kan duiden op verkoop van beleggingspanden of op herfinanciering via andere vormen van financiering, die niet bij BKR worden geregistreerd. Ook spelen marktomstandigheden en regelgeving voor beleggingspanden en vakantiehuisen een rol. Denk daarbij aan aangescherpte hypotheekregels, renteontwikkelingen en fiscale wijzigingen, die het bezit van tweede woningen en beleggingspanden minder aantrekkelijk maken.

3.2. Aantal hypotheek niet-eigen woning

Aantal hypotheek niet-eigen woning



Aantal personen met een hypotheek niet-eigen woning

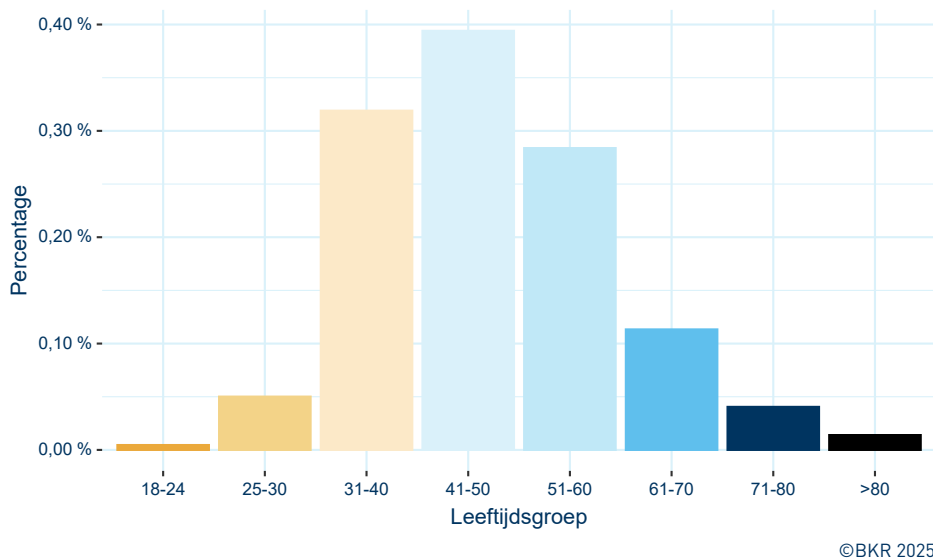


Hypotheek op een niet-eigen woning

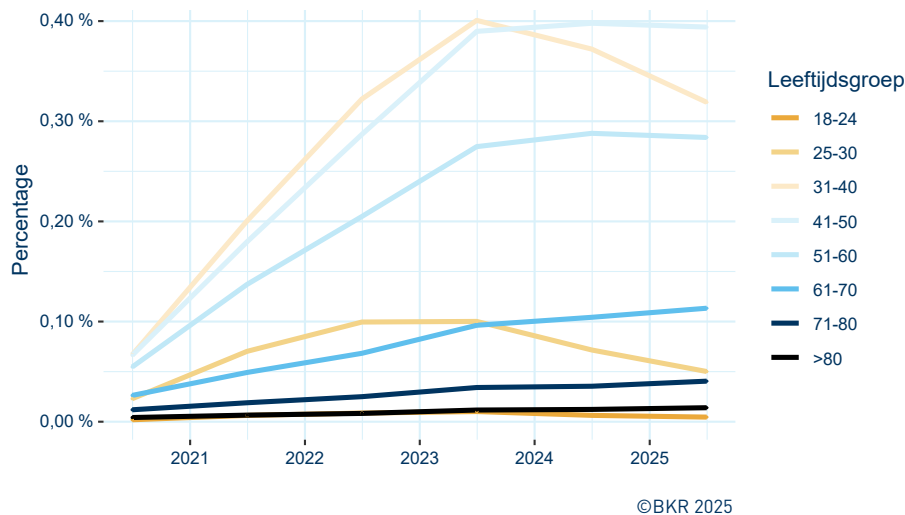
Sinds 2023 is zowel het aantal hypotheek op een niet-eigen woning als het aantal mensen met een hypotheek op een woning die zij niet zelf bewonen licht gedaald. Beiden daalden met ruim 9%. Dit laat zien dat de groep huiseigenaren met een tweede woning, een beleggingspand of een andere niet-eigen woning iets kleiner wordt.

3.3. Demografie en geografie

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



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

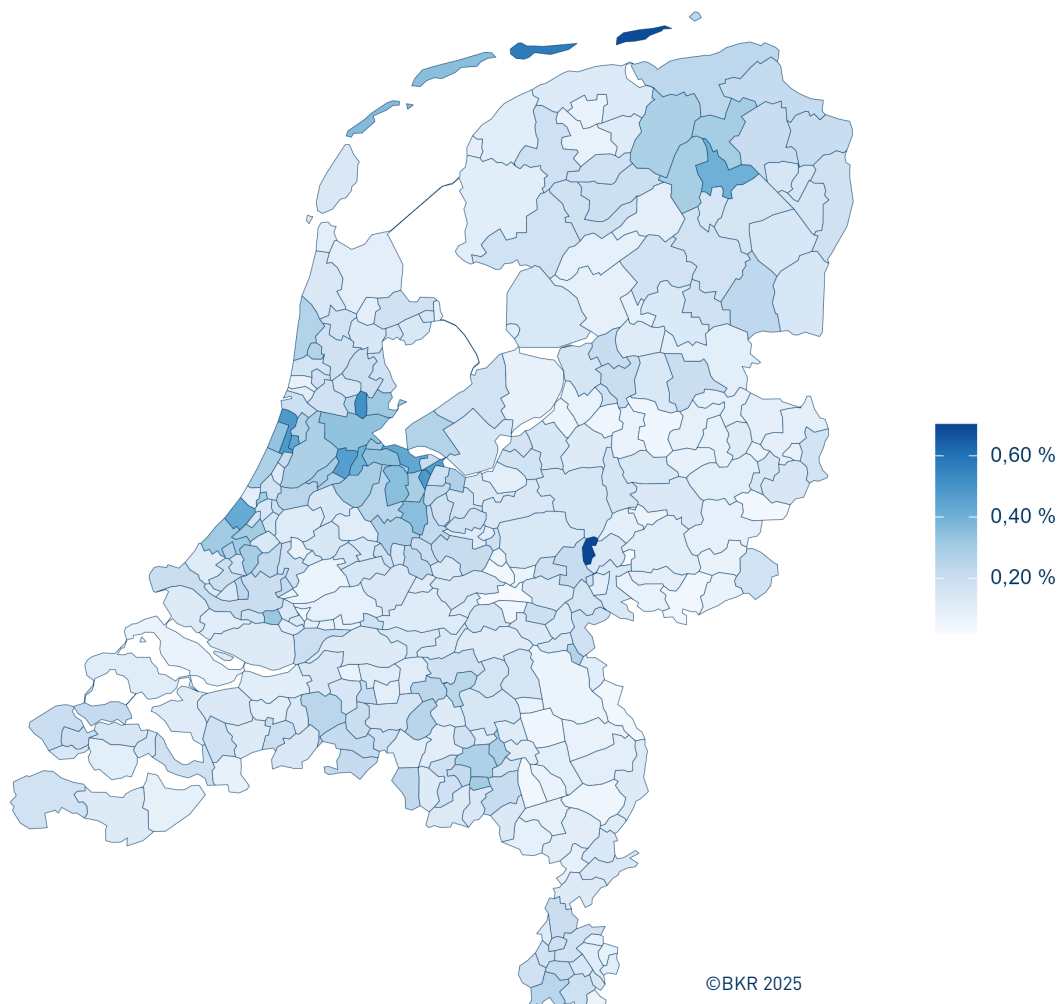


Leeftijdsverdeling hypotheek op niet-eigen woningen

De meeste hypotheek op niet-eigen woningen komen voor in de groep personen tussen de 31 en 60 jaar. Jongeren onder de 25 jaar en ouderen boven de 70 jaar zijn nauwelijks vertegenwoordigd in deze categorie hypotheek.

Tussen 2021 en 2023 is in bijna alle leeftijdsgroepen een toename zichtbaar van het aantal personen met een hypotheek op een woning die zij niet zelf bewonen. De stijging bereikt een piek in 2023-2024. Vooral in de leeftijdsgroep 25-40 jaar is de toename het sterkst. In 2025 vlakken de cijfers af of dalen licht.

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



Geografische spreiding van hypotheek niet-eigen woning

Deze kaart laat zien waar personen met een hypothecaire lening voor een niet-eigen woning, zoals beleggingspanden en tweede huizen, het vaakst wonen. Duidelijke concentraties zijn zichtbaar in Randstedelijke gebieden, de Waddeneilanden en gemeente Rozendaal.

Begrippen en definities

Soorten registraties in verband met hypothecair krediet

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

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

Uitstroom: aantal hypotheek in een periode dat geregistreerd wordt in het kredietregister waarvan de achterstand 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. In sommige gevallen vindt de melding plaats nadat er is overgegaan tot opeising of afboeking zonder dat er eerder een achterstand is gemeld.

In deze rapportage wordt een gewijzigde definitie van betalingsachterstanden gebruikt ten opzichte van de Hypotheekbarometer 2024. Zie De BKR Monitor 2024 voor uitleg over deze wijziging.

Wanneer wordt een betalingsachterstand bij BKR gemeld?

Het is afhankelijk van het kredietsoort wanneer een kredietaanbieder een betalingsachterstand doorgeeft:

Soort krediet	
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

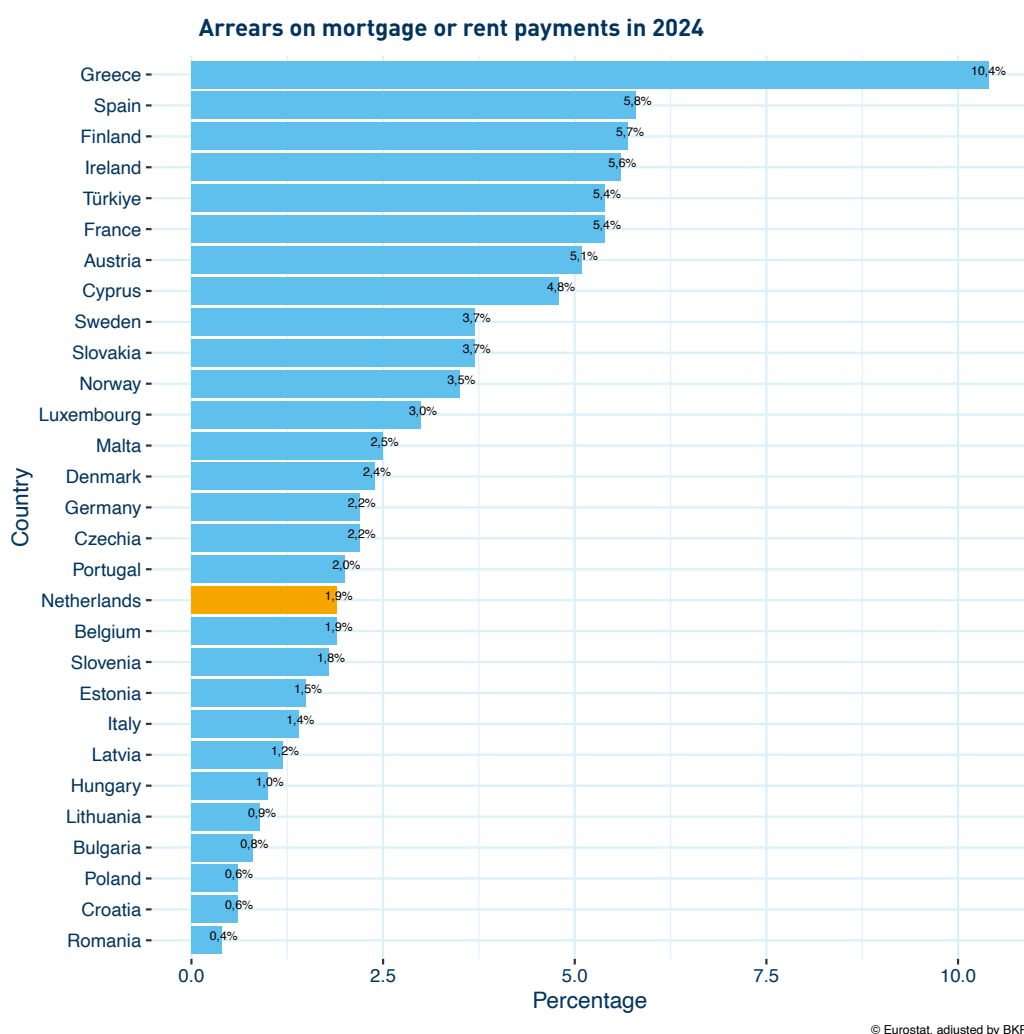
In de visuals die mede gebaseerd zijn op aantallen inwoners, zijn CBS-data over de gerapporteerde periode gebruikt (zie CBS Open data). De selectie is als volgt gedaan:

- Bevolking op 1 januari
- Totaal mannen en vrouwen
- Totaal burgerlijke staat
- Alle gemeenten
- Gebruik leeftijd '18 jaar' t/m '104 jaar' en '105 jaar en ouder'

Appendix

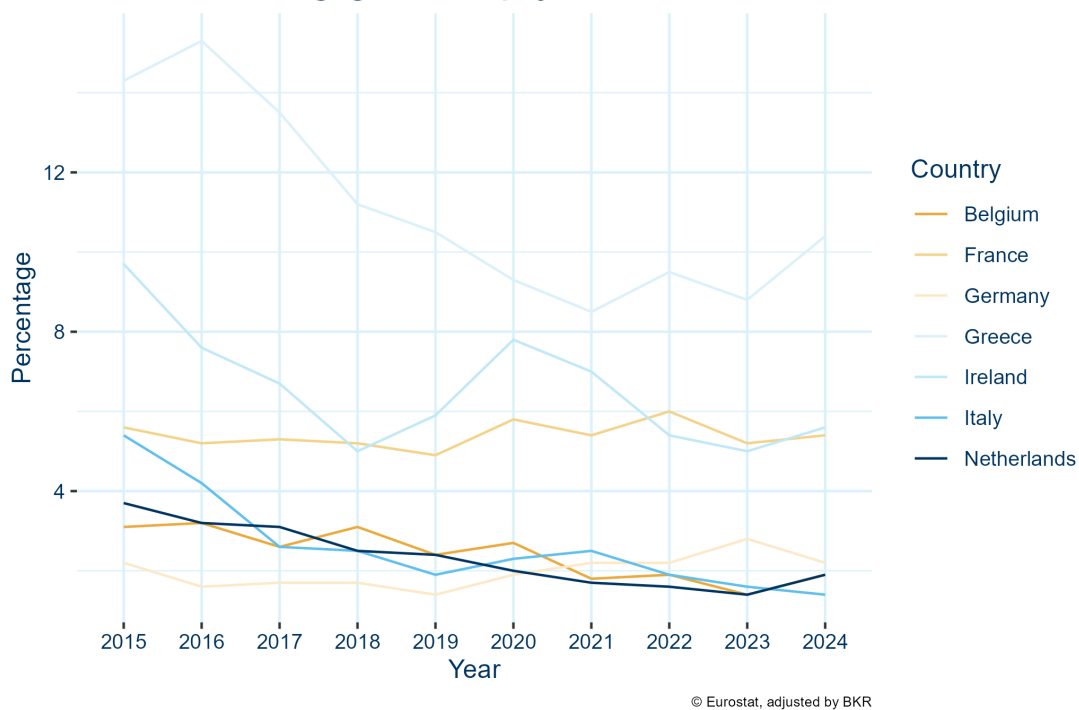
Achterstanden op huur en hypotheek in Europa

Eurostat verzamelt actuele, vergelijkbare multidimensionale microgegevens over inkomen, armoede, sociale uitsluiting en levensomstandigheden in Europa (statistieken over inkomens en levensomstandigheden: [EU-SILC](#)). Om een indruk te krijgen hoe Nederland zich verhoudt tot andere Europese landen met betrekking tot hypotheekachterstanden kunnen we kijken naar de data die Eurostat publiceert over achterstanden op huur en hypotheek. Deze tabel gaat niet alleen over hypotheekachterstanden maar ook over huurachterstanden. We kunnen met deze data een goede indruk krijgen van hoe Nederland zich verhoudt tot andere EU-landen en we kunnen ook zien hoe de landen zich over tijd ontwikkelen. Voor deze Hypotheekbarometer hebben we de meest recente data van 2024 opgehaald en verwerkt in onderstaande visual.



Nederland behoort ook in 2024 met 1,9% achterstanden tot de middenmoot en we zien grote verschillen, met als uitschieter Griekenland waar 10,4% van de huishoudens een achterstand heeft op huur of hypotheek. Onze buurlanden België (1,8%) en Duitsland (2,2%) zijn redelijk vergelijkbaar qua achterstanden. Om een indruk te krijgen van de ontwikkelingen over de afgelopen jaren hebben we voor een aantal landen onderstaande grafiek gemaakt.

Arrears on mortgage or rent payments



De ontwikkelingen over de afgelopen jaren zijn voor de diverse landen erg verschillend. Opvallend is dat Nederland de afgelopen 9 jaar is gedaald, maar dat er voor 2024 een lichte stijging werd gerapporteerd. De BKR Hypotheekbarometer laat voor hypotheekachterstanden over alle jaren een dalende trend zien. We kunnen dus aannemen dat de stijging in 2024 kwam door grotere aantallen mensen die achterstanden op hun huur hadden.