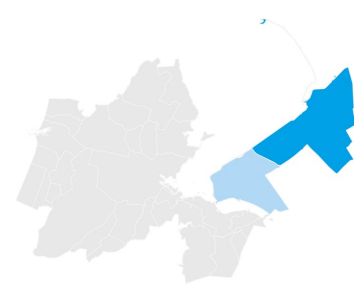


# Factsheet Wonen in Lelystad 2023

Kijk voor meer cijfers op het [Dashboard MRA](#)



## Lelystad in het kort

Er wonen 36.786 huishoudens in Lelystad. De grootste groep huishoudens woont alleen (33%) en dit aandeel is wat groter dan in de deelregio (30%) maar lager dan gemiddeld in de MRA (40%). Vergeleken met gemiddeld in de deelregio (15%) en de MRA (20%) wonen er minder jonge huishoudens tussen de 18-34 jaar: 13%. Het aandeel 55-plussers ligt met 49% hoger dan in de deelregio en de MRA (44% en 45%). Huishoudens in Lelystad hebben relatief minder vaak een hoog inkomen: 38% heeft een inkomen boven de €66.053 (deelregio: 43%, MRA: 42%). Er zijn relatief meer huishoudens met een inkomen tussen de grens voor passend toewijzen en de sociale huurgrens (25%, MRA: 22%) en huishoudens met een laag middeninkomen (11%, MRA: 8%).

De meerderheid (81%) van de woningen in Lelystad is een eengezinswoning. Dat is meer dan gemiddeld in de deelregio (74%) en de MRA (48%). In Lelystad bestaat de woningvoorraad voor 62% uit koopwoningen (MRA: 47%). De nadruk ligt op de segmenten WOZ €188.000 - €296.000 (18%) en WOZ €296.000 - €438.000 (30%). Deze segmenten zijn in Lelystad veel groter dan gemiddeld in de MRA. Het duurste segment komt in Lelystad minder vaak voor dan gemiddeld in de MRA. Bijna drie op de tien woningen betreft een corporatiewoning met een sociale huur (29%, deelregio: 24%). Er is relatief minder middeldure (4%) en dure huur (1%) in Lelystad. Recent verhuisde huishoudens zijn verhoudingsgewijs iets minder vaak in een koopwoning gaan wonen (55% versus 62% in de totale woonvoorraad in Lelystad).

## Kerncijfers Lelystad, 2023

		Lelystad	Almere-Lelystad	MRA
<b>totaal huishoudens</b>	abs. bron: CBS	36.786	131.525	1.248.103
<b>woningvoorraad</b>	abs. bron: CBS	35.058	125.748	1.204.583
<b>eengezinswoningen</b>		81%	74%	48%
<b>alleenwonenden</b>		33%	30%	40%
<b>stel zonder kinderen</b>		28%	26%	26%
<b>eenoudergezin</b>		11%	12%	9%
<b>stel met kinderen</b>		29%	31%	25%
<b>18-34 jaar</b>		13%	15%	20%
<b>35-54 jaar</b>		38%	40%	36%
<b>55-75 jaar</b>		38%	36%	34%
<b>75 jaar en ouder</b>		11%	8%	11%
<b>lage inkomens</b>	tot grens passend toewijzen*	21%	19%	23%
<b>lage inkomens</b>	grens passend toewijzen tot sociale huurgrens**	25%	24%	22%
<b>lage middeninkomens</b>	sociale huurgr. - € 55.044	11%	8%	8%
<b>middeninkomens</b>	€ 55.044 - 66.053	5%	6%	6%
<b>hogere inkomens</b>	€ 66.053 - 88.070	13%	15%	12%
<b>hoogste inkomens</b>	> € 88.070	25%	28%	30%
<b>sociale huur, corporatie</b>	tot € 808	29%	24%	30%
<b>sociale huur, particulier</b>	tot € 808	4%	3%	6%
<b>middeldure huur</b>	€ 808 - 1.123	4%	8%	7%
<b>dure huur</b>	€ 1.123 en meer	1%	3%	10%
<b>koopwoning</b>	WOZ < € 188.000	0%	0%	0%
<b>koopwoning</b>	WOZ € 188.000 - 296.000	18%	10%	3%
<b>koopwoning</b>	WOZ € 296.000 - 438.000	30%	35%	16%
<b>koopwoning</b>	WOZ > € 438.000	14%	16%	28%
<b>koopwoning***</b>	WOZ ≤ € 355.000	37%	30%	9%

\* passend toewijzen houdt in dat de huur van woningen die door corporaties worden toegewezen moet passen bij het huishoudinkomen van de huurder. Dit geldt in 2023 voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen onder €25.475 en voor meerpersoonshuishoudens onder €34.575

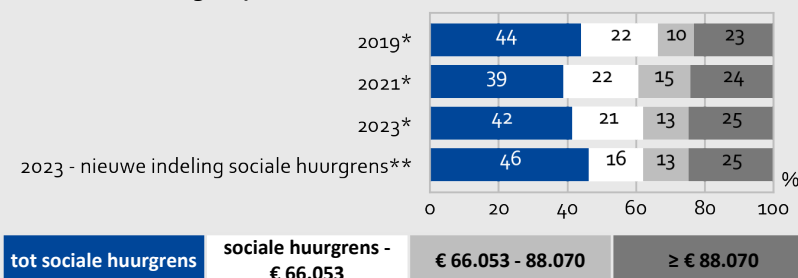
\*\* sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden €44.035, meerpersoonshuishouden €48.625

\*\*\* grens betaalbare koop in 2023 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, aandeel als percentage van de totale woningvoorraad

## Verdeling inkomens: meer hoge inkomens

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is tussen 2021 en 2023 toegenomen van 39% naar 42%, volgens de grenzen zoals die tot 2022 golden\*. Met de nieuwe indeling\*\* heeft in 2023 46% van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. De hoogste inkomensgroep (>€88.070) groeide tussen 2021 en 2023 licht, van 24% naar 25%.

## Inkomensverdeling Lelystad, 2019-2023 (%)



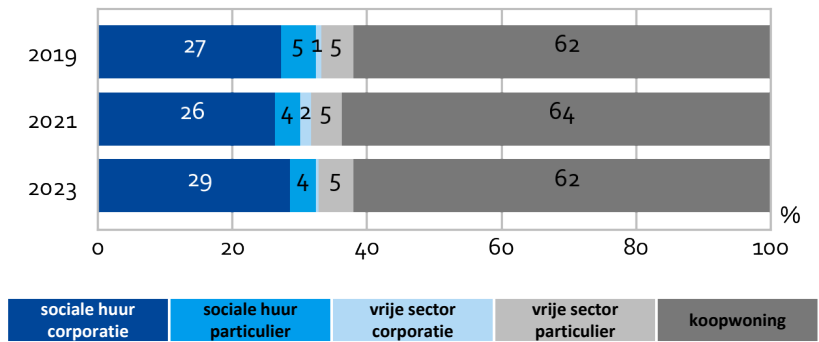
\* Tot 2022 was er één sociale huurgrens voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Hier is bij 2023 als inkomensgrens €44.035 genomen.

\*\* Nieuwe indeling sociale huurgrens: eenpersoonshuishoudens €44.035, meerpersoonshuishoudens €48.625

## Samenstelling woningvoorraad: meer sociale huur van corporaties dan in 2021

In Lelystad bestaat de woningvoorraad voor 62% uit koopwoningen. Dit aandeel is licht afgenomen sinds 2021. Het aandeel sociale huurwoningen is tussen 2021 en 2023 gegroeid van 26% naar 29%. Het aandeel vrijesectorwoningen van particulieren is stabiel gebleven en ligt op 5%.

## Samenstelling woningvoorraad Lelystad, 2019-2023 (%)



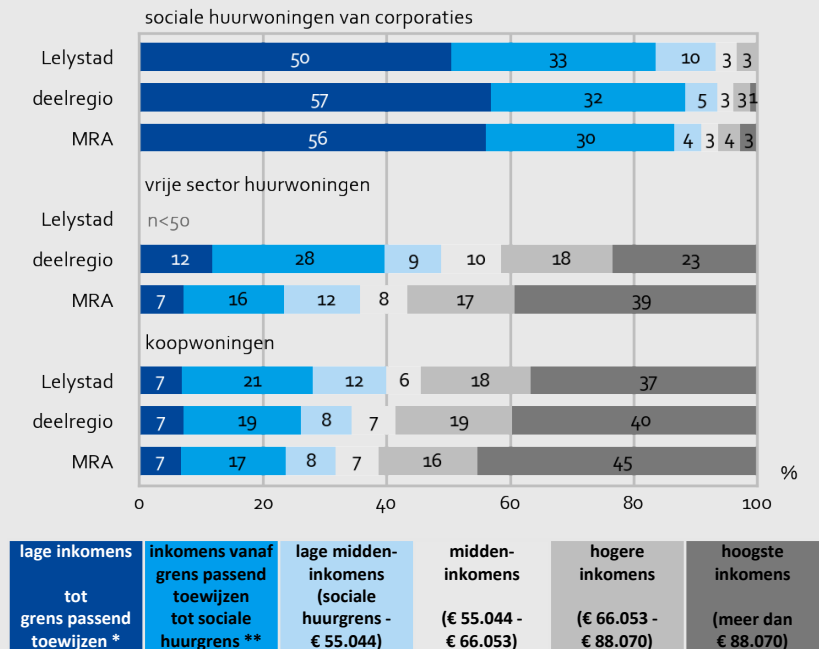
## Bewoning segmenten: sociale huurwoningen van corporaties vaak bewoond door lage inkomens

De sociale huur van corporaties wordt voor 83% bewoond door huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens. Dit is iets minder dan gemiddeld in de deelregio (89%) en de MRA (86%).

Er zijn in Lelystad te weinig respondenten om iets over bewoning van de vrije sector te kunnen zeggen. In de deelregio wonen in dit segment relatief veel huishoudens met een laag inkomen (40%, MRA: 23%) en minder huishoudens die tot de hoogste inkomens behoren (23%, MRA: 39%).

37% van de huishoudens met een koopwoning heeft een inkomen boven de €88.048 (deelregio: 40%, gemiddeld in de MRA: 45%). Eigenaar-bewoners hebben juist vaker een laag inkomen: 28% tegenover 24% in de MRA.

## Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2023 (%)



\* eenpersoonshuishouden € 25.475, meerpersoonshuishouden € 34.575

\*\* sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden € 44.035, meerpersoonshuishouden € 48.625

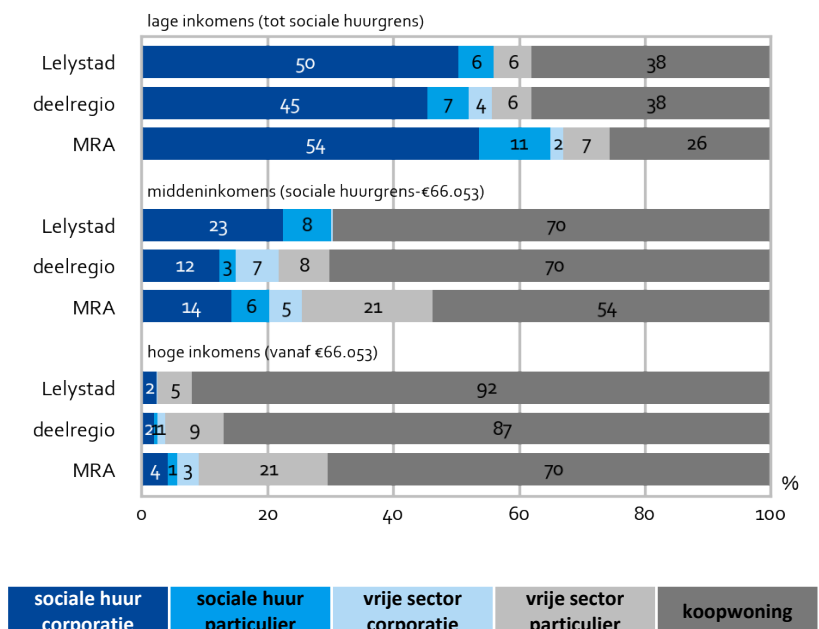
## Woonsituatie inkomensgroepen: lage inkomens wonen vaak in sociale huur, midden- en hoge inkomens in een koopwoning

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (56%). In Lelystad en de deelregio wonen lage inkomens relatief vaker in een koopwoning: 38% tegenover 26% in de MRA.

Middeninkomens wonen in Lelystad en de deelregio relatief vaak in een koopwoning (70%). In de MRA is dit 54%. Er wonen in Lelystad relatief weinig middeninkomens in de particuliere vrije sector. In de MRA gaat het om 21%.

Ook huishoudens met een hoog inkomen hebben in Lelystad meestal een koopwoning: 92%, tegenover 70% in de MRA. Vijf procent woont in de particuliere vrije sector (MRA: 21%).

## Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2023 (%)

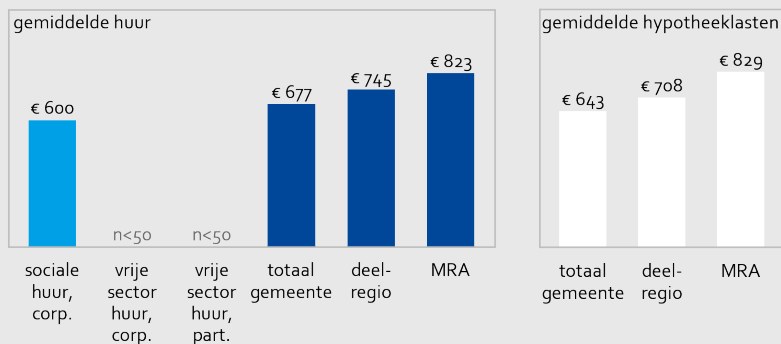


## Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan gemiddeld in de MRA

In Lelystad betalen huurders gemiddeld €677 aan kale huur per maand. Dat is aanzienlijk minder dan gemiddeld in de regio en de MRA. Na aftrek van de eventuele huurtoeslag, zijn bewoners gemiddeld 26% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA: 28%).

Woningeigenaren betalen in Lelystad gemiddeld €643 per maand aan bruto hypotheeklasten. Na belastingaftrek zijn zij 15% van hun huishoudensinkomen kwijt aan de hypotheek, gelijk aan de deelregio en iets minder dan gemiddeld in de MRA (17%).

## Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2023(€)

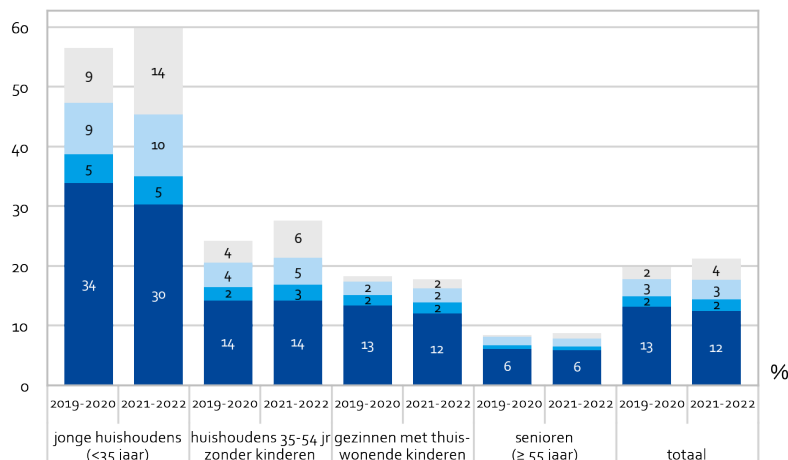


## Verhuizingen\*: meer verhuizingen, vooral uit het buitenland

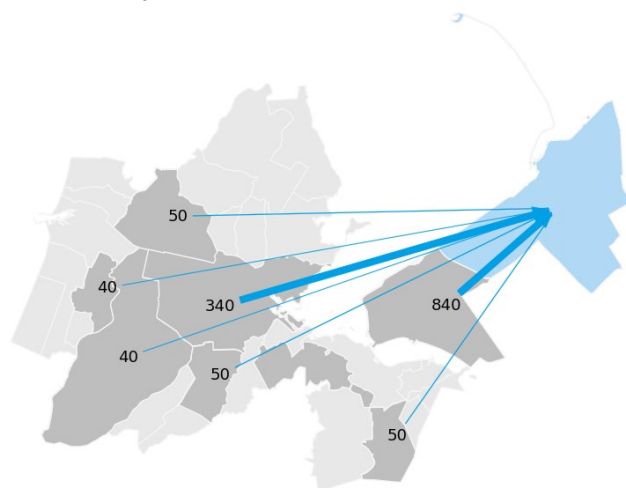
In de periode 2021-2022 zijn er 7.816 huishoudens in of naar Lelystad verhuisd. Het gaat om 21% van alle huishoudens, dat is meer dan in 2019-2020 (20%). Gemiddeld in de MRA is 24% verhuisd in 2021-2022. Vooral het aandeel recent verhuisden vanuit het buitenland nam toe in 2021-2022: van 2% naar 4% van alle huishoudens. Deze toename zien we vooral onder jonge huishoudens en onder huishoudens tussen 35 en 54 jaar, maar ook onder gezinnen. Het aantal starters onder de recent verhuisden nam met 40 toe naar 930. De recent verhuisden uit andere delen van de MRA kwamen vooral uit Almere en Amsterdam.

\*bron: CBS/ bewerking O&S

## Welk aandeel van de huishoudens in Lelystad is in 2021 of 2022 in of naar Lelystad verhuisd en waar woonden zij eerst? Naar huishoudenstypen (%)



## Verhuizingen van huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Lelystad (grootste stromen), 2021-2022



## Verhuistromen van en naar Lelystad

	2021-2022	2019-2020
binnen Lelystad:	+ 3.720	+ 3.830
vanuit overig MRA naar Lelystad:	+ 1.540	+ 1.350
van buiten de MRA naar Lelystad:	+ 1.220	+ 1.020
vanuit buitenland naar Lelystad:	+ 1.330	+ 700

## MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt:

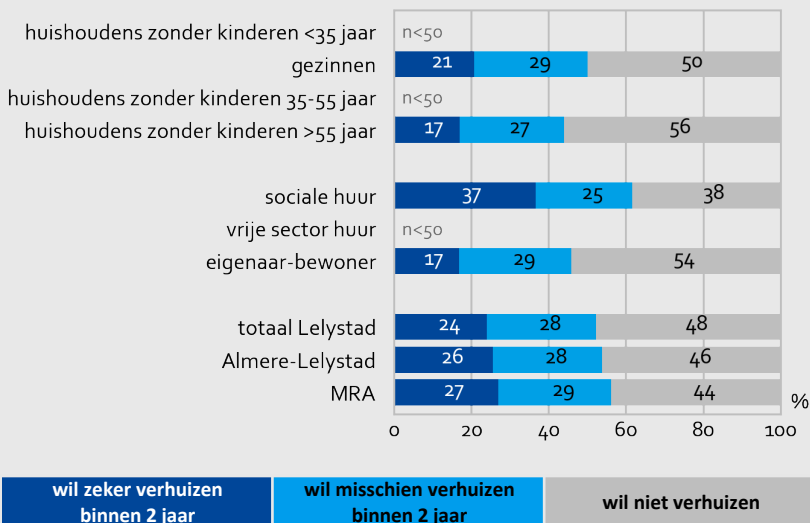
naar Almere	- 370	- 330
vanuit Almere	+ 840	+ 740
naar Amsterdam	- 250	- 230
vanuit Amsterdam	+ 340	+ 300
naar Hilversum	- 20	- 30
vanuit Hilversum	+ 50	+ 30
naar Zaanstad	- 30	- 10
vanuit Zaanstad	+ 50	+ 40

## Verhuigeneidheid: ruim de helft van de huishoudens denkt aan verhuizen

Van de huishoudens in Lelystad heeft 52% verhuisplannen: 24% wil zeker verhuizen, 28% misschien.

De verhuigeneidheid is iets lager dan gemiddeld in de deelregio (54%) en de MRA (56%). Onder gezinnen en huishoudens zonder kinderen ouder dan 55 jaar is de verhuigeneidheid iets lager. Het meest verhuigeneid zijn huurders van een sociale huurwoning: 37% wil zeker binnen twee jaar verhuizen en nog eens 25% misschien. Van de eigenaar-bewoners wil 17% zeker verhuizen en 29% misschien.

## Verhuigeneidheid doorstromende huishoudens Lelystad, naar huishoudentype en woonsituatie, 2023 (%)



## Verhuiswensen: helft van huishoudens met verhuiswens wil binnen Lelystad verhuizen

Van de huishoudens in Lelystad die willen verhuizen, wil de helft in de eigen gemeente blijven (51%) en 44% wil buiten de deelregio Almere-Lelystad gaan wonen. Deze huishoudens noemen elders in Nederland buiten de MRA, Amsterdam en Almere het meest als mogelijke woonplaats. In totaal hebben ongeveer 9.400 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Lelystad. Daarvan wonen er 8.500 in de gemeente zelf en 900 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief\*.

## Verhuiswensen Lelystad, 2023

	aantal*	%
<b>Waar willen verhuigeneidde huishoudens uit Lelystad naartoe verhuizen?</b>		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	8.500	51
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	900	5
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	7.400	44
<b>Waar wonen huishoudens die in of naar Lelystad willen verhuizen nu?</b>		
in Lelystad	8.500	90
in een andere gemeente in de MRA	900	10
totaal	9.400	100

\* Deze aantallen zijn geschat op basis van enquêtécijfers en afgerond op honderdtallen.

## Woonwensen: de helft zoekt een koopwoning, bijna even grote groep zoekt sociale huurwoning

Van de huishoudens die in of naar Lelystad willen verhuizen, zoekt 38% een eengezinswoning en 32% een meergezinswoning. Nog eens 30% oriënteert zich op beide woningtypen. Men zoekt vaak een koopwoning (49%) en dan het vaakst in het segment van €296.000 tot €438.000 (21%). Een bijna even grote groep (44%) oriënteert zich op een sociale huurwoning. Ruim de helft (58%) zoekt een woning tussen 60-100 m<sup>2</sup> en 39% wil graag een woning groter dan 100 m<sup>2</sup>. De meerderheid wil graag een tuin bij de woning (60%) en 13% een werkruimte. Van de huishoudens die in of naar Lelystad willen verhuizen, is de helft op zoek naar een woning die gelijkvloers is (50%).

## Wat zijn de woonwensen van huishoudens die in/naar Lelystad willen verhuizen? 2023

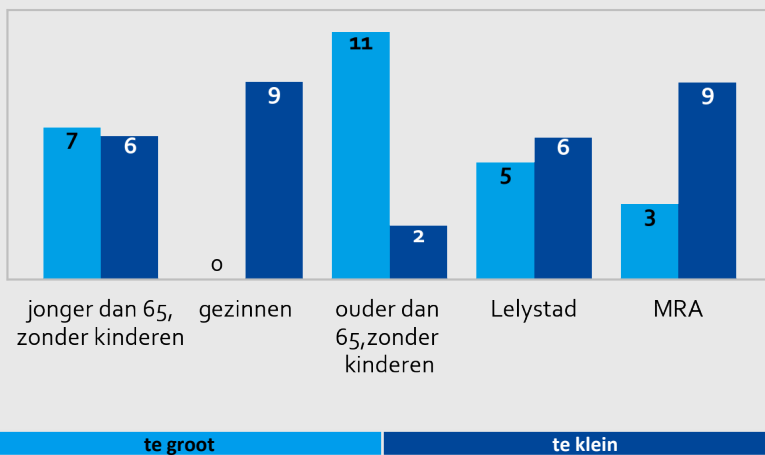
	%
eengezinswoning	38
meergezinswoning	32
beide	30
<b>soziale huur</b>	
huur tot € 808	44
middeldure huur	5
dure huur	2
<b>koopwoning</b>	
WOZ < € 188.000	0
WOZ € 188.000 - 296.000	13
WOZ € 296.000 - 438.000	21
WOZ > € 438.000	15
<b>woonoppervlak tot 60 m<sup>2</sup></b>	
woonoppervlak 60- 100 m <sup>2</sup>	58
woonoppervlak > 100 m <sup>2</sup>	39
tuin	60
werkruimte	13
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	50

### Woninggrootte: minder huishoudens dan gemiddeld in de MRA vinden hun woning te klein

Van de huishoudens in Lelystad vindt 6% de eigen woning te klein. In de MRA ligt dit aandeel hoger (9%). Gezinnen vinden hun woning het vaakst te klein (9%) en 65-plussers zonder thuiswonende kinderen het minst vaak (2%).

Te groot wonen komt minder vaak voor, maar in Lelystad wel vaker dan gemiddeld in de MRA: 5% van de huishoudens in Lelystad vindt dat ze te groot wonen (MRA: 3%). Dit komt vooral voor onder 65-plus huishoudens (11%).

### Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2021-2023 (%)



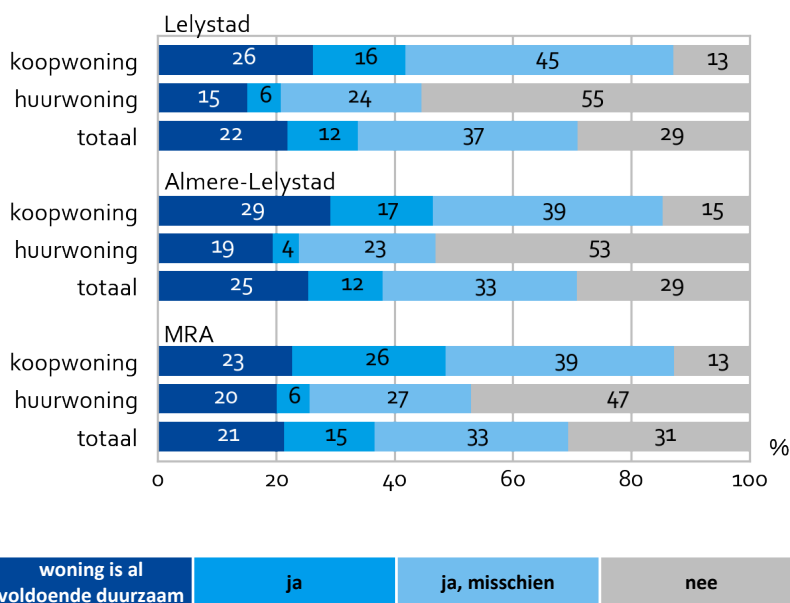
Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages. Lengte van staven op onafgeronde percentages.

### Wonen en duurzaamheid: 49% van de huishoudens is bereid te investeren in verduurzaming woning

Huishoudens in Lelystad geven ongeveer even vaak als gemiddeld in de MRA aan dat de woning al voldoende duurzaam is (22% versus 21%). De andere huishoudens zijn in Lelystad wat vaker dan gemiddeld bereid om te investeren in de verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen. Ongeveer een derde (29%) is hier niet toe bereid, iets lager dan gemiddeld in de MRA.

Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Van de kopers is, net als in de MRA, 13% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning. Van de huurders is 55% niet bereid een hogere huur te betalen, vaker dan gemiddeld in de MRA (47%).

### Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2023 (%)



### Verduurzaming woning: meeste interesse in zonnepanelen

Huishoudens geven het vaakst aan dat zij hun woning zouden willen verduurzamen door zonnepanelen aan te brengen (26%). Op de tweede plek staat een warmtepomp, 20% van de huishoudens heeft hier belangstelling voor. Daarna volgen vloerisolatie (19%) en het aanbrengen van dubbel glas of een andere vorm van isolatieglas (18%). Zestien procent wil overstappen van gas naar elektriciteit en 13% heeft interesse in dakisolatie of het aanbrengen van tochtstrips.

### Interesse in (verdere) verduurzaming van de woning, Lelystad, 2023 (%)



## Prettig wonen: relatief hoge woningtevredenheid in Lelystad

In de figuur hiernaast staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Lelystad geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.

De beoordeling voor de tevredenheid met de woning is hoger dan het gemiddelde in de MRA: 8,3 tegenover 8,0. Over de eigen buurt is men in Lelystad gemiddeld zeer tevreden (7,7), gelijk aan het MRA-gemiddelde.

De beoordeling voor de overlast van burens is gunstiger dan het gemiddelde in de MRA: 7,9 tegenover 7,6. Hoe hoger het cijfer, hoe minder overlast men ervaart. Ook de mate van contact met burens wordt in Lelystad relatief hoog beoordeeld: 6,8 (MRA: 6,6).

Het oordeel over winkels voor dagelijkse boodschappen wordt juist lager beoordeeld dan gemiddeld in de MRA: 7,0 (MRA: 7,5). Dat geldt ook voor de veiligheid 's avonds: 7,3 (MRA: 7,4).

Het openbaar vervoer wordt in Lelystad het laagste gewaardeerd (6,5), en dat is eveneens lager dan gemiddeld in de MRA (7,2).

## Leefbaarheidscijfers Lelystad, 2023 (rapportcijfer 1-10)



## Wonen en ouder worden: 65-plussers wonen in Lelystad relatief vaak levensloopbestendig

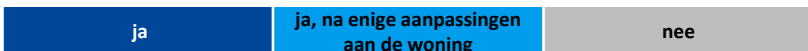
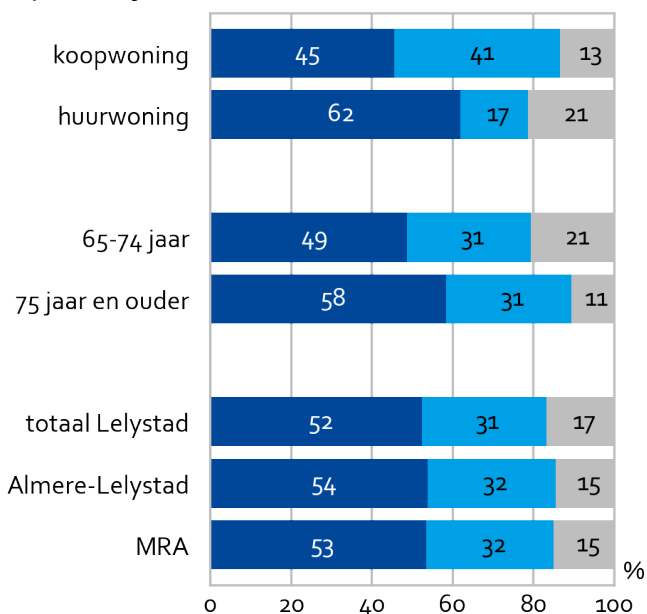
In Lelystad is 28% van de huishoudens een 65-plus huishouden.

Ruim de helft (52%) van de 65-plussers in Lelystad vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden. Dit is iets lager dan in de deelregio en in de MRA (54% en 53%). Drie op tien ouderen in Lelystad geeft aan dat de woning na enige aanpassing geschikt zal zijn, en 17% van de 65-plussers vindt de eigen woning niet geschikt om oud in te worden (MRA: 15%).

De 65-plussers die in een huurwoning wonen, geven relatief vaker aan dat hun woning levensloopbestendig is (62%) dan 65-plussers die in een koopwoning wonen (45%).

Verder vinden 75-plussers hun woning vaker geschikt om oud in te worden dan 65-75-jarigen: 58% tegenover 49%.

## Vinden 65-plussers hun woning geschikt om oud in te worden? naar huur/koop en leeftijd, 2023 (%)

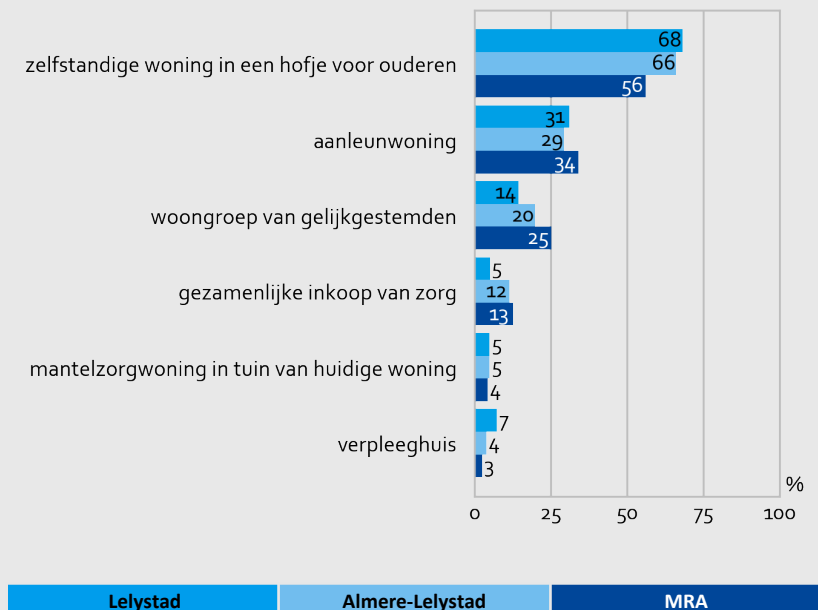


## Woonvormen voor ouderen: 33% van de 65-plussers heeft hier interesse in

In Lelystad heeft 33% van de 65-plussers interesse in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen. Dat is net iets meer dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (beide 32%).

De woonvorm die het meest aantrekt, is een zelfstandige woning in een hofje voor ouderen. Van alle 65-plussers met interesse in een aangepaste woonvorm, denkt 68% aan deze woonvorm. Dat is vaker dan gemiddeld in de MRA (56%). Op de tweede plaats komt een aanleunwoning (31%), gevolgd door het wonen in een woongroep van gelijkgestemden (14%). Vooral deze laatste woonvorm is in Lelystad relatief minder populair onder de doelgroep: in de MRA heeft 25% van de doelgroep hier belangstelling voor.

## Bij interesse in een aangepaste woonvorm, aan wat voor woonvorm denkt u dan? Meerdere antwoorden mogelijk, 65-plussers, 2023 (%)



## Over het onderzoek

### Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023

De gegevens in deze factsheet komen uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) uit 2023. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 29 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Daarnaast zijn de verhuizingen in de MRA onderzocht met registratiedata van het CBS.

Meer uitleg over het onderzoek is te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2023. Het rapport *Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023* brengt de ontwikkelingen op het gebied van de woningmarkt, verhuizingen, woonwensen, prettig wonen en duurzaamheid overkoepelend in beeld.

Alle publicaties van WiMRA 2023 verschijnen in het [Dossier WiMRA](#).

In het [Dashboard MRA](#) zijn meer cijfers en kaarten te vinden op basis van WiMRA 2023.

### Respons in Lelystad

In Lelystad hebben er 545 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 108 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Om over een groep te rapporteren, is een ondergrens aangehouden van 50 ongewogen respondenten. De antwoorden op de vragen die in de enquête zijn gesteld, zijn representatief voor alle zelfstandig wonende huishoudens in de MRA.

### Opdrachtgevers

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en het Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam.

### Colofon

Onderzoek en Statistiek  
President Kennedylaan 923  
1079 MZ Amsterdam  
[onderzoek.amsterdam.nl](https://onderzoek.amsterdam.nl)

### Auteurs

Laura de Graaff  
Feiko de Grip  
Bart Sleutjes  
Laura.de.Graaff@amsterdam.nl  
F.de.Grip@amsterdam.nl