

Lelystad in het kort

In Lelystad wonen 37.191 huishoudens, het grootste deel daarvan woont alleen (33%). Dat aandeel ligt een stuk lager dan in Metropoolregio Amsterdam (41%). In Lelystad is 29 procent van de huishoudens een stel met kinderen, dat is minder in vergelijking met de deelregio (39%), maar iets meer dan in de MRA (24%).

Vergeleken met de MRA wonen er relatief weinig huishoudens jonger dan 35 jaar in Lelystad (18% tegenover 24%).

In Lelystad behoort 21 procent van de huishoudens bij de hoogste inkomens, dat is lager dan in de deelregio (27%) en de MRA (29%).

Lelystad heeft relatief veel eengezinswoningen (82%) vergeleken met de MRA (47%). Ook zijn er relatief veel koopwoningen in het segment € 226.000 tot 354.000 (26%), in de MRA gaat dat om slechts 7%.

Lelystad heeft minder particuliere sociale huur (2%) dan in de MRA (6%). De aantallen sociale huur bij een corporatie ligt in Lelystad (27%) iets lager dan in de MRA (30%).

Voor woningzoekenden is het deel van de woningvoorraad dat vrijkomt van belang. Midden- en dure huurwoningen komen in Lelystad vaker vrij dan andere woningen. Van de recent verhuisde huishoudens kwam 22% in zo’n woning terecht, terwijl maar 9% van de woningvoorraad een midden- of dure huurwoning is.

Kerncijfers Lelystad, 2025

groep	opmerking	Lelystad	Almere /Lelystad	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	37.191	135.585	1.272.905
woningvoorraad	abs. bron: CBS	36.017	130.062	1.231.143
eengezinswoningen		82%	74%	47%
alleenwonenden	bron: CBS	33%	32%	41%
stel zonder kinderen	bron: CBS	27%	28%	26%
eenoudergezin	bron: CBS	11%	10%	9%
stel met kinderen	bron: CBS	29%	30%	24%
18-34 jaar	bron: CBS	18%	18%	24%
35-54 jaar	bron: CBS	38%	40%	35%
55-74 jaar	bron: CBS	33%	34%	32%
75 jaar en ouder	bron: CBS	11%	8%	9%
lage inkomens	t/m grens passend toewijzen	22%	20%	22%
lage inkomens	t/m sociale huurgrens	24%	23%	21%
lage middeninkomens		9%	7%	7%
middeninkomens		14%	13%	10%
hogere inkomens		9%	10%	9%
hoogste inkomens		21%	27%	29%
huur		38%	38%	52%
koop		62%	62%	48%
sociale huur, corporatie	t/m € 900	27%	26%	30%
sociale huur, particulier	t/m € 900	2%	2%	6%
middenhuur	€ 900 – 1.185	5%	6%	6%
dure huur	€ 1.185 en meer	4%	4%	10%
koopwoning	WOZ < € 226.000	2%	1%	0%
koopwoning	WOZ € 226.000 - 354.000	26%	17%	7%
koopwoning	WOZ € 354.000 - 486.000	21%	29%	16%
koopwoning	WOZ > € 486.000	13%	16%	25%
betaalbare koop (Rijk)*	WOZ ≤ € 405.000	38%	32%	13%

* Aandeel betaalbare koopwoningen in de woningvoorraad volgens de grens betaalbare koop in 2025 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Meer weten over inkomensklassen, huur- en koopsegmenten?

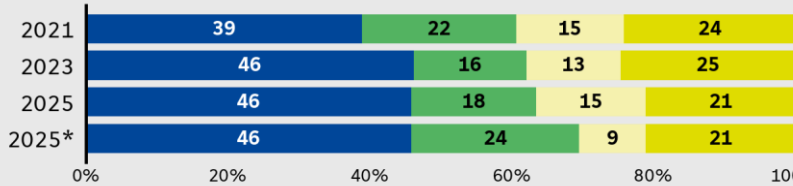
Zie de tabel ‘[Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten](#)’ op de laatste bladzijde.

lage inkomens	lage inkomens	lagere middeninkomens	middeninkomens	hogere inkomens	hoogste inkomens
---------------	---------------	-----------------------	----------------	-----------------	------------------

Verdeling inkomens: 24 procent in doelgroep middenhuur

46 procent van de huishoudens heeft een inkomen tot de sociale huurgrens, net als in 2023. Het aandeel huishoudens dat volgens de grenzen die sinds 2025 gelden in de doelgroep voor middenhuur valt, is 24 procent. Het aandeel hogere inkomens is wat afgenomen.

Inkomensverdeling Lelystad, 2021-2025 (%)



* Nieuwe indeling middenhuur volgens Wet betaalbare huur: inkomensgrens meerpersoonshuishoudens ligt hoger dan die van eenpersoonshuishoudens.

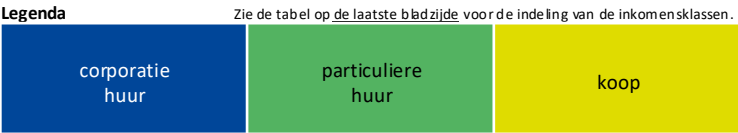
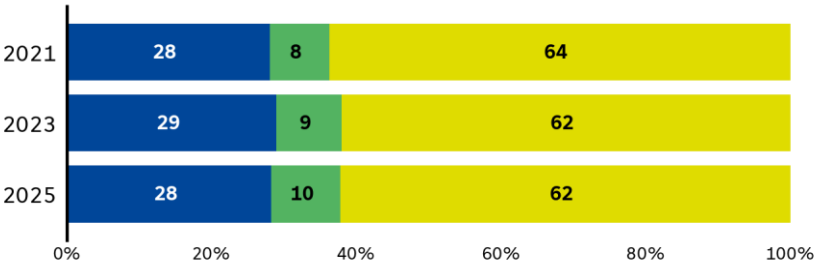
Legenda			
t/m inkomensgrens sociale huur	t/m inkomensgrens middenhuur	hogere inkomens	hoogste inkomens

Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.

Samenstelling woningvoorraad: Lichte groei particuliere huurvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad in Lelystad is redelijk stabiel. Op de wat langere termijn is het aandeel particuliere huurwoningen wel toegenomen. In 2021 ging het om 8 procent van de woningvoorraad, in 2025 is dat 10 procent. De meeste woningen zijn koopwoningen (62%) en 28 procent is een huurwoning van een corporatie.

Samenstelling woningvoorraad Lelystad, 2021-2025 (%)



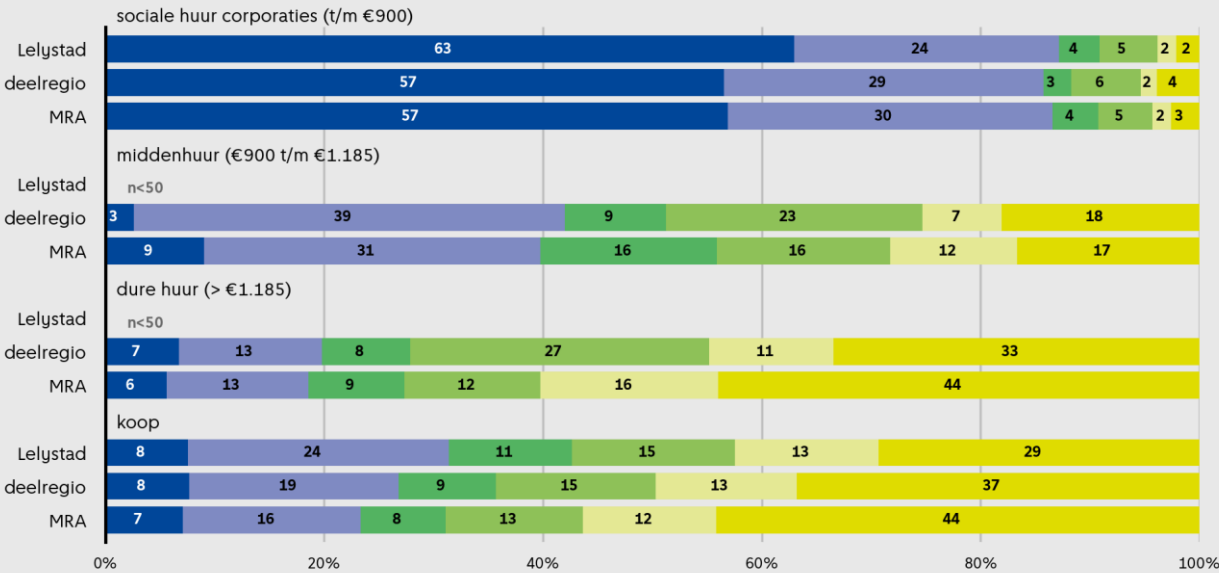
Bewoning segmenten: 87 procent van de huishoudens in sociale corporatiehuurwoning heeft inkomen tot de sociale huurgrens

In Lelystad heeft 87 procent van de huishoudens die in een sociale huurwoning van een corporatie wonen een inkomen tot de sociale huurgrens (laagste en lage inkomens). Dit komt overeen met het gemiddelde in de MRA. Daarbinnen is de laagste inkomensgroep in Lelystad relatief groot.

Er hebben in Lelystad te weinig respondenten meegedaan om te rapporteren over welke inkomensgroepen in midden- en dure huurwoningen wonen. In de deelregio Almere/Lelystad wonen vergeleken met de hele MRA relatief veel lage inkomens in de aanwezige middenhuurwoningen. De dure huur in Almere/Lelystad wordt relatief vaak bewoond door huishoudens met een middeninkomen, en minder dan in gemiddeld in de MRA door hoge inkomens.

In de koopwoningen in Lelystad wonen vergeleken met de deelregio en de MRA relatief veel lagere en middeninkomens.

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2025 (%)



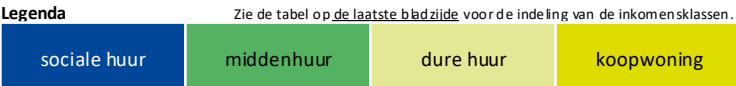
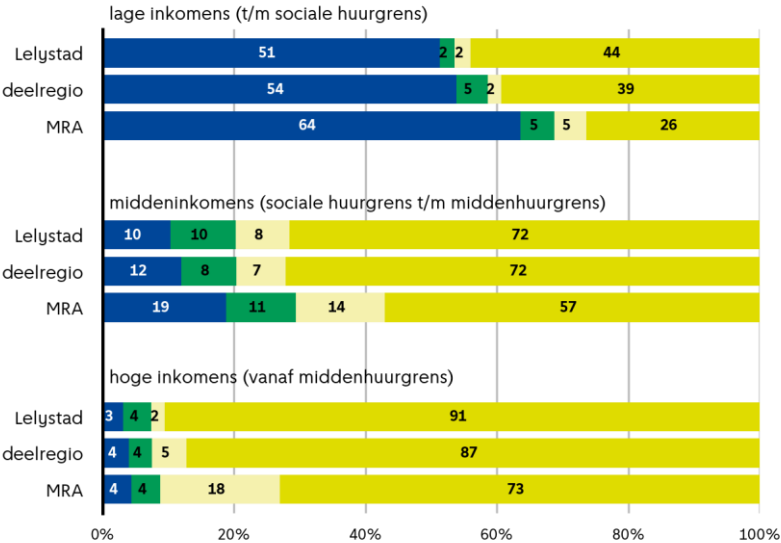
Woonsituatie inkomensgroepen: groot aandeel uit alle inkomensgroepen woont in een koopwoning

Net iets meer dan de helft van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (51%). Van deze lage inkomens woont 44 procent in een koopwoning. Dit aantal ligt iets hoger dan in de deelregio (39%) en veel hoger dan in de MRA (26%).

Middeninkomens hebben in Lelystad en de deelregio relatief vaak een koopwoning. Dit geldt voor 72 procent, waar dat in de MRA 57 procent is. Het aandeel middeninkomens in de sociale huur is in Lelystad 10 procent, tegenover 19 procent in de MRA.

Huishoudens met een hoog inkomen hebben meestal een koopwoning (91%), dat is iets meer dan in de deelregio (87%) en veel meer dan in de MRA (73%). In Lelystad heeft slechts 2 procent van de hoge inkomens een dure huurwoning, waar dit in de MRA 18 procent is.

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2025 (%)

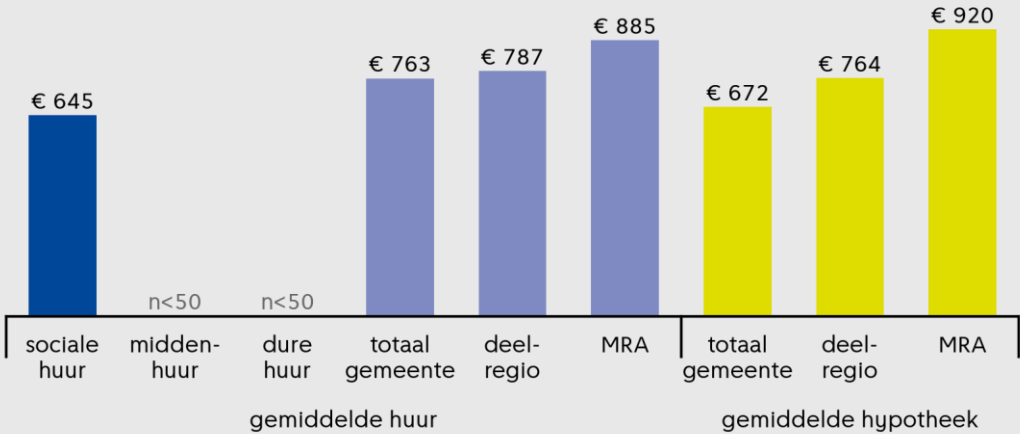


Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan in MRA

De gemiddelde kale huur in Lelystad is €763, dit is lager dan gemiddeld in de deelregio (€787) en de MRA (€885). De gemiddelde huur voor recent verhuisden is Lelystad €933 en ligt daarmee dus een stuk hoger. Gemiddeld zijn huurders in Lelystad 25 procent van hun inkomen kwijt aan huur na aftrek van eventuele huurtoeslag. De huurquote is daarmee iets lager dan het gemiddelde in de MRA (27%).

De gemiddelde bruto hypotheeklast in Lelystad is €672, dit is lager dan in de deelregio (€764) en MRA (€920). Na belastingaftrek betalen zij 20 procent van hun huishoudensinkomen aan de hypotheek, meer dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (beide 16%). De hypotheek van recent verhuisde huishoudens (€1.108) ligt veel hoger dan gemiddeld.

Gemiddelde kale huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2025 (€)



Indeling inkomensklassen en huursegmenten

In deze factsheet kijken we naar zes inkomensklassen. Elke inkomensklasse is gekoppeld aan een huursegment waar deze huishoudens op basis van hun inkomen toegang toe hebben. De huursegmenten zijn gebaseerd op de landelijke inkomensgrenzen voor passend toewijzen, sociale huur en middenhuur. Deze inkomensgrenzen liggen voor meerpersoonshuishoudens (**mph**) hoger dan voor eenpersoonshuishoudens (**eph**).

Middeninkomens zijn onderverdeeld in twee groepen: lagere middeninkomens en middeninkomens.
De bovengrens van de lage middeninkomens ligt op 1,25x de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens.
De bovengrens van de middeninkomens ligt op de landelijke inkomensgrenzen voor middenhuur.
De bovengrens voor de hogere inkomens ligt op tweemaal de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens.

mph meerpersoonshuishoudens
eph eenpersoonshuishoudens

inkomensklasse	hh	bruto jaarinkomen	netto maandinkomen	huursegment
grens passend toewijzen	eph	< € 28.375	< € 2.090	< € 682,96
grens passend toewijzen	mph	< € 38.500	< € 2.572	< € 731,93
grens sociale huur	eph	€28.375 - € 49.669	€2.090 - €3.134	€682,97 - € 900,07
grens sociale huur	mph	€38.500 - € 54.847	€2.572 - €3.432	€731,94 - € 900,07
lagere middeninkomens	eph	€49.669 - € 62.086	€3.134 - €3.731	€900,08 - €1.184,82
lagere middeninkomens	mph	€54.847 - € 62.086	€3.432 - €3.731	€900,08 - €1.184,82
middeninkomens	eph	€62.086 - € 67.366	€3.731 - €3.949	€900,08 - €1.184,82
middeninkomens	mph	€62.086 - € 89.821	€3.731 - €4.817	€900,08 - €1.184,82
hogere inkomens	eph	€67.366 - € 99.338	€3.949 - €5.166	> €1.184,83
hogere inkomens	mph	€89.821 - € 99.338	€4.817 - €5.166	> €1.184,83
hoogste inkomens	eph/ mph	> € 99.338	> €5.166	> €1.184,83

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam

Respons in Lelystad

In Lelystad hebben er 1.124 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 245 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Om over een groep te rapporteren, is een ondergrens aangehouden van 50 respondenten. De resultaten uit de enquête zijn gebaseerd op een representatieve steekproef. De cijfers geven een goede indicatie van de zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente. Bij kleine responsaantallen, zoals bij kleine gemeenten, zijn de onzekerheidsmarges van de uitkomsten groter en moeten de uitkomsten met voorzichtigheid geïnterpreteerd worden.

Over het onderzoek

Alle gegevens in deze factsheet komen uit het onderzoek ‘**Wonen in de Metropoolregio Amsterdam**’ (WiMRA) uit 2025. Deze factsheet gaat over het eerste deel van het onderzoek: **Woningvoorraad en Bewoning**.

Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 29 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Als er van een andere bron dan de enquête gebruik is gemaakt, staat dit in de tekst vermeld. Meer uitleg over het onderzoek is te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2025.

Alle publicaties van WiMRA 2025 verschijnen in het [Dossier WiMRA](#). In het [Dashboard MRA](#) zijn meer cijfers en kaarten te vinden op basis van WiMRA 2025.

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

Auteurs

Laura de Graaff
Feiko de Grip
Michiel van Dartel
Julia Hensbergen

laura.de.graaff@amsterdam.nl
f.de.grip@amsterdam.nl
m.van.dartel@amsterdam.nl