

Factsheet Wonen in Lelystad 2025

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.

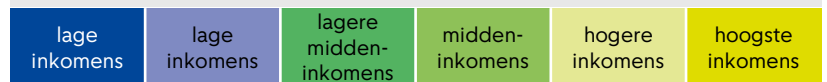
Kerncijfers Lelystad, 2025

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%
75-84 jaar	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?

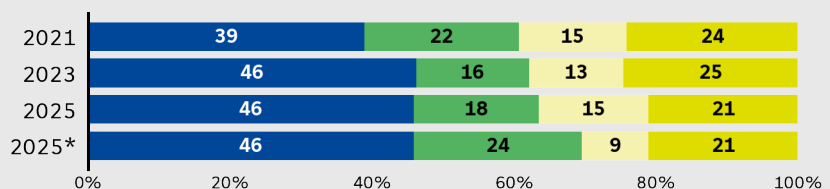
Zie de tabel 'Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten' op de laatste bladzijde.



Verdeling inkomens: 24 procent in doelgroep middenhuur

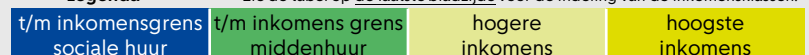
46 procent van de huishoudens heeft een inkomen tot de sociale huurgrens, net als in 2023. Het aandeel huishoudens dat volgens de grenzen die sinds 2025 gelden in de doelgroep voor middenhuur valt, is 24 procent. Het aandeel hogere inkomens is wat afgenomen.

Inkomensverdeling Lelystad, 2021-2025 (%)



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

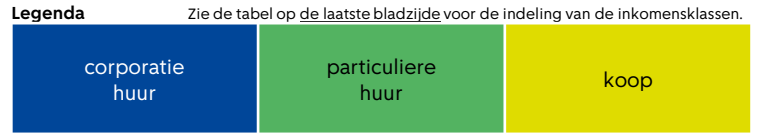
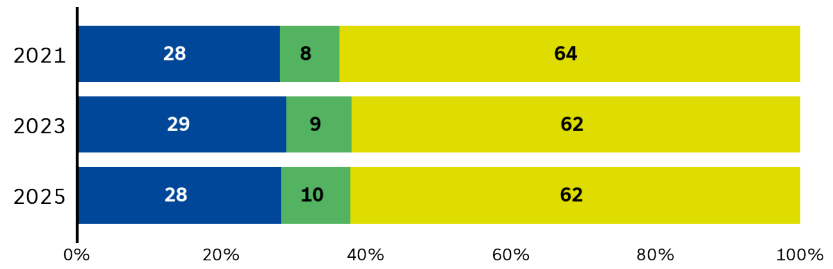
Legenda Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.



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 (%)



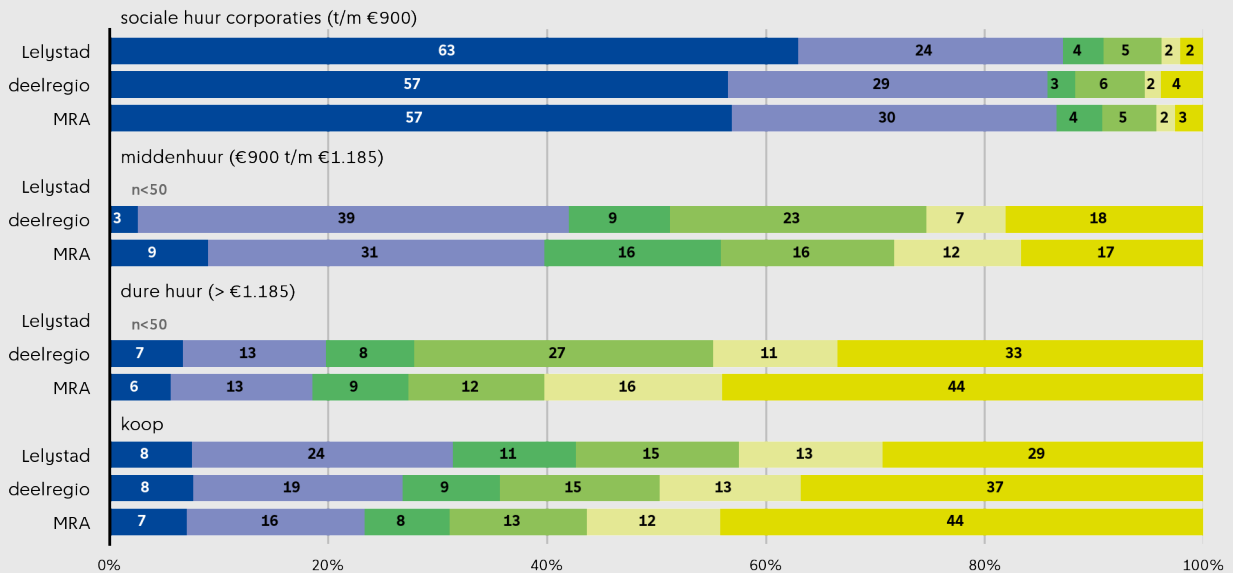
Bewoning segmenten: 87 procent van de huishoudens in sociale corporatiehuurwoning heeft inkomen tot de sociale huurgrens

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 (%)



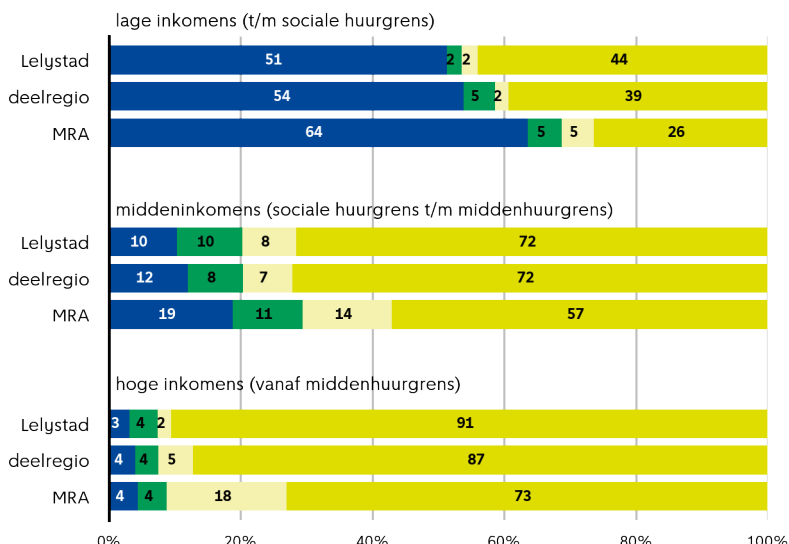
Woonsituatie inkomensgroepen: groot aandeel uit alle inkomensgroepen woont in een koopwoning

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 (%)



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

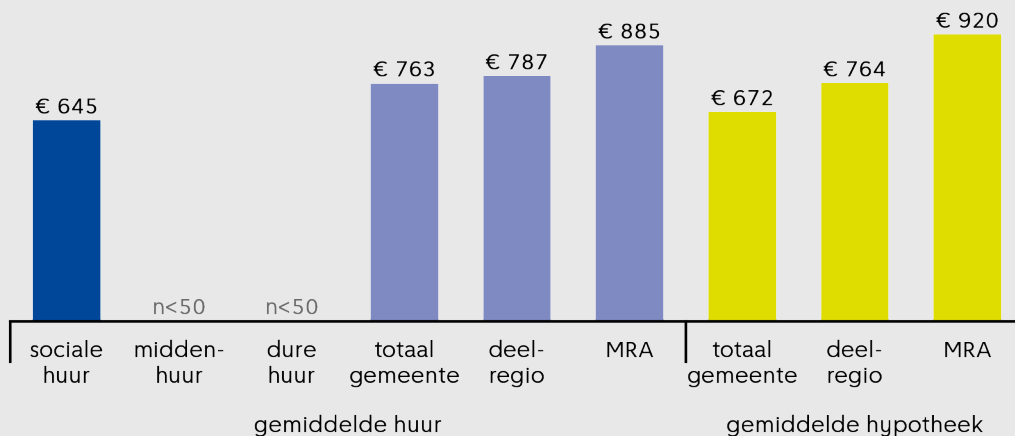


Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan in MRA

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 (€)

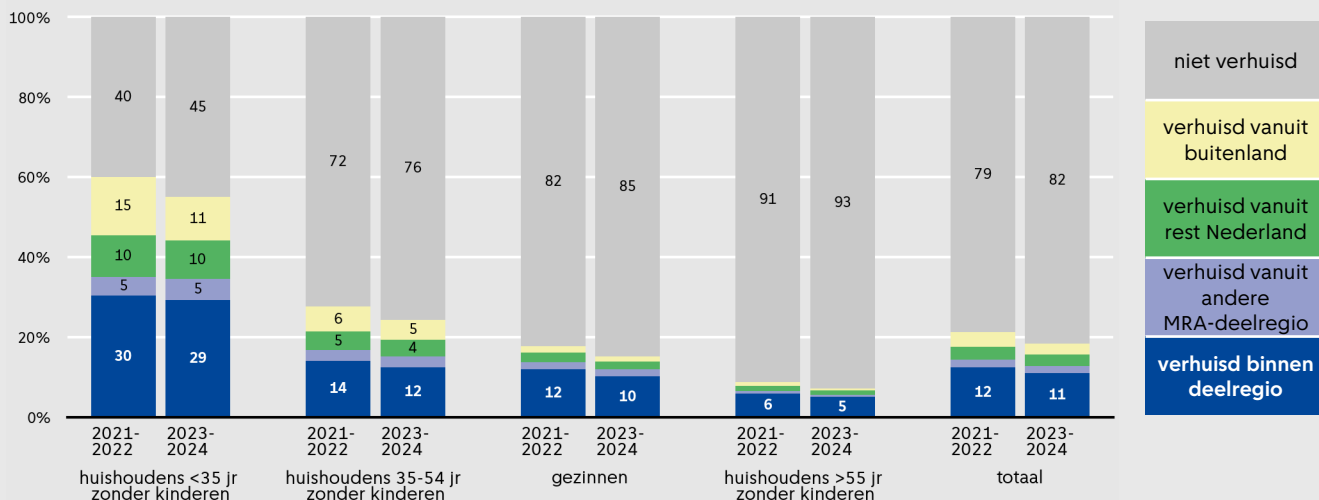


Verhuizingen: minder verhuisde huishoudens

In de periode 2023-2024 zijn er 6.840 huishoudens binnen of naar Lelystad verhuisd. Het gaat om 18 procent van alle huishoudens, dat is iets minder dan in 2021-2022 (21%). Gemiddeld in de MRA is 23 procent van de huishoudens verhuisd in 2023-2024. Jonge huishoudens (<35 jaar) zonder kinderen verhuizen het vaakst, maar dit is wel wat afgenomen. Binnen deze groep is de grootste afname te zien bij verhuizingen vanuit het buitenland (11% in 2023-2024 versus 15% in 2021-2022). Het aantal starters onder de recent verhuisden is afgenomen met 70 huishoudens naar 860.

bron: CBS/ bewerking O&S

Welk aandeel van de huishoudens in Lelystad is binnen of naar Lelystad verhuisd en waar woonden zij eerst? Naar huishoudenstype (%)

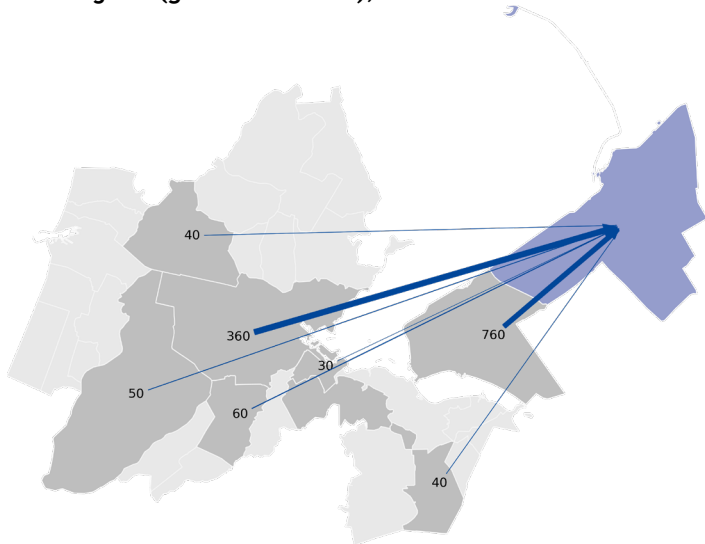


Instroom uit andere delen van de MRA komt vooral uit Almere

Veel huishoudens die in de afgelopen twee jaar naar Lelystad verhuisd zijn, kwamen vanuit andere delen van de MRA. Het gaat om 1.460 huishoudens. Daarvan kwam het grootste deel uit Almere (760), hoewel deze instroom kleiner was dan in 2021-2022 (840). Het aantal huishoudens dat vanuit het buitenland naar Lelystad verhuisde nam af van 1.330 naar 1.000. Naast Almere komt de instroom uit andere delen van de MRA vooral uit Amsterdam, Amstelveen en Haarlemmermeer. Uit deze drie gemeenten is de instroom licht toegenomen vergeleken met 2021-2022. De uitstroom naar Amsterdam en Amstelveen is ook iets toegenomen.

bron: CBS/ bewerking O&S

Verhuizingen van huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Lelystad (grootste stromen), 2023-2024



Verhuisstromen Lelystad:

	2023-2024	2021-2022
binnen Lelystad	+ 3.300	+ 3.720
vanuit overig MRA naar Lelystad	+ 1.460	+ 1.540
van buiten MRA naar Lelystad	+ 1.080	+ 1.220
vanuit buitenland naar Lelystad	+ 1.000	+ 1.330

Vanuit de MRA komt de grootste instroom uit:

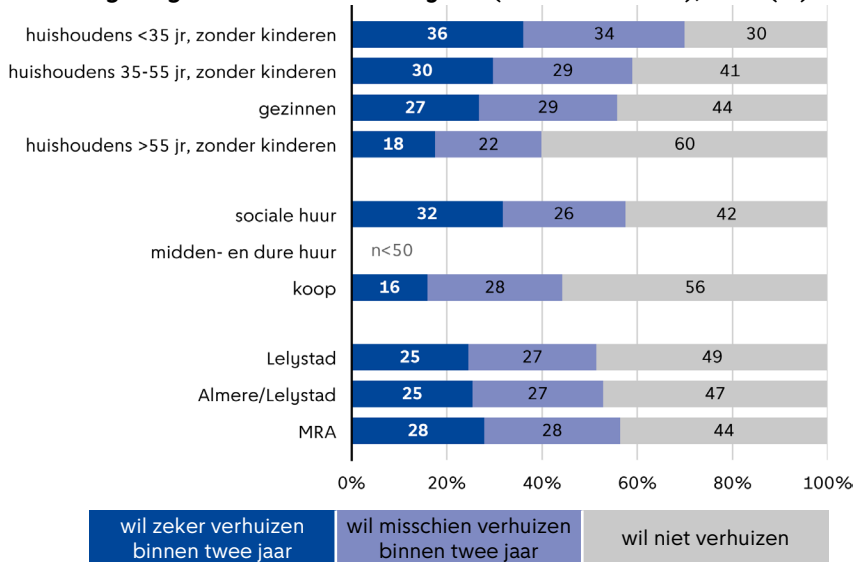
	2023-2024	2021-2022
vanuit Almere	+ 760	+ 840
naar Almere	- 360	- 370
vanuit Amsterdam	+ 360	+ 340
naar Amsterdam	- 270	- 250
vanuit Amstelveen	+ 60	+ 50
naar Amstelveen	- 30	- 20
vanuit Haarlemmermeer	+ 50	+ 40
naar Haarlemmermeer	- 20	- 20

Verhuiscapaciteit: de helft van de huishoudens denkt aan verhuizen

Van de huishoudens in Lelystad wil 52 procent (misschien) verhuizen binnen twee jaar. Dit is vergelijkbaar met gemiddeld in Almere/Lelystad en iets lager dan in de MRA (56%).

Huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen zijn vaker geneigd om te verhuizen (70%), gevolgd door huishoudens tussen de 35 en 55 jaar zonder kinderen en gezinnen. Stellen ouder dan 55 jaar zonder kinderen willen het minst vaak verhuizen (40%). Huishoudens met een sociale huurwoning willen vaker (58%) verhuizen dan huishoudens met een koopwoning (44%).

Verhuiscapaciteit huishoudens Lelystad (exclusief starters), 2025 (%)



Verhuiscapaciteit: bijna de helft van de huishoudens met verhuiscapaciteit wil binnen Lelystad verhuizen

Bijna de helft van de huishoudens in Lelystad die zeker of misschien willen verhuizen, wil in de eigen gemeente blijven (48%). 29 procent wil buiten de deelregio gaan wonen. Deze huishoudens noemen Amsterdam en ergens in Nederland buiten de MRA het meest als mogelijke woonplaats. In totaal hebben ongeveer 8.100 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Lelystad. Het overgrote deel hiervan woont al in Lelystad (7.900). Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiscapaciteit Lelystad (exclusief starters), 2025

	aantal *	%
Waar willen verhuiscapaciteit huishoudens uit Lelystad bij voorkeur naartoe verhuizen?		
in eigen gemeente blijven	7.900	48
naar elders, binnen de deelregio	500	3
naar elders, buiten de deelregio	4.798	29
weet niet of geen voorkeur	3.300	20
totaal	16.506	100

	aantal *	%
Waar wonen huishoudens uit de MRA die binnen of Lelystad willen verhuizen nu?		
in Lelystad	7.900	97
in een andere gemeente in de MRA	200	3
totaal	8.100	100

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

Woonwensen: meerderheid zoekt een koopwoning, een derde zoekt een sociale huurwoning

Van de huishoudens die zeker of misschien in of naar Lelystad willen verhuizen, zoekt 44 procent specifiek een eengezinswoning een kwart een meergezinswoning. Men zoekt vaak een koopwoning (63%) en dan vaak van meer dan €486.000 (44%). De meerderheid zoekt een woning tussen 60-100 m² (57%) en 37% wil een woning groter dan 100m². Bijna twee derde wil graag een tuin bij de woning (63%). Een gelijkvloerse woning wordt ook relatief vaak belangrijk gevonden door huishoudens die binnen of naar Lelystad willen verhuizen(44%).

Woonwensen van huishoudens die binnen of naar Lelystad willen verhuizen (exclusief starters), 2025 (%)

	%	
eengezinswoning	44	
meergezinswoning	24	
beide	32	
soziale huur	huur tot € 900	35
middenhuur	€ 900 - 1.185	2
dure huur	€ 1.185 en meer	0
koopwoning	< € 226.000	0
koopwoning	€ 226.000 - 354.000	19
koopwoning	€ 354.000 - 486.000	16
koopwoning	> € 486.000	28
woonoppervlak tot 60 m²		5
woonoppervlak 60 - 100 m²		57
woonoppervlak 100 m² en groter		37
tuin		63
werkruimte		23
gelijkvloers/ lift/ geen trappen		44

Prettig wonen: hoge tevredenheid over woning en groenvoorzieningen

In Lelystad zijn bewoners gemiddeld tevredener over hun woning (8,3) dan in de gehele MRA (8,0). Ook is men in Lelystad positiever over de groenvoorzieningen (7,4 versus 7,1). De tevredenheid over de buurt (7,7), de hoeveelheid contact met de buren (6,6) en veiligheid 's avonds (7,4) zijn vergelijkbaar met gemiddeld in de MRA.

Bewoners ervaren gemiddeld wat minder overlast van buren dan in de gehele MRA (7,8 tegenover 7,6). Hoe lager het cijfer, hoe meer overlast men ervaart.

Voor openbaar vervoer scoort Lelystad lager (6,6) dan in de gehele MRA (7,2). Het aanbod aan winkels voor dagelijkse boodschappen scoort ook relatief laag: een 7,0 versus 7,5 gemiddeld in de MRA.

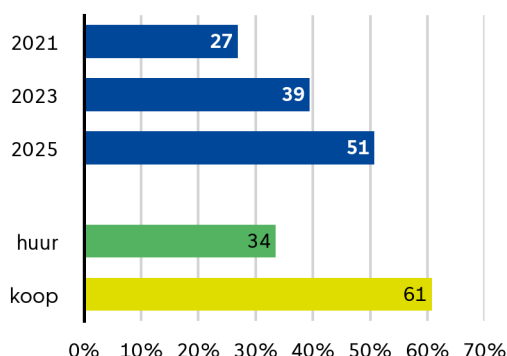
Leefbaarheidscijfers Lelystad, 2025 (rapportcijfer 1 – 10)



Duurzaam wonen: grote toename van aandeel huishoudens met zonnepanelen

De helft van de huishoudens in Lelystad geeft aan zonnepanelen te hebben. Dit aandeel is in de afgelopen jaren flink gegroeid. In 2021 was dit nog 27 procent. Met name huishoudens in een koopwoning hebben vaak zonnepanelen (61%). Huurders ontvangen minder vaak energie uit zonnepanelen op het dak of op het gebouw (34%).

Aandeel huishoudens met zonnepanelen in Lelystad, 2025 (%)

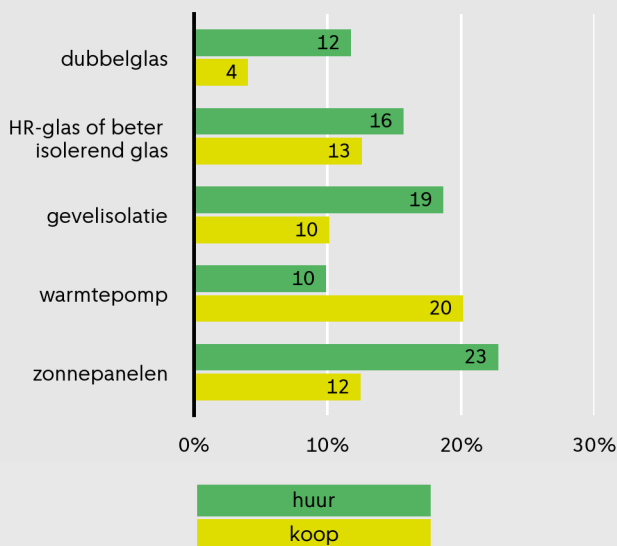


Verduurzaming: huurders in Lelystad meest geïnteresseerd in aanbrengen zonnepanelen

Van de voorgelegde maatregelen voor het verduurzamen van de woning, geven huurders het vaakst aan interesse te hebben in het aanbrengen van zonnepanelen (23%). Vervolgens zijn huurders het meest geïnteresseerd in het aanbrengen van gevelisolatie en HR-glas of beter isolerend glas.

Bewoners van koopwoningen hebben de meeste interesse in de aanschaf van een warmtepomp (20%), gevolgd door het aanbrengen van HR-glas of beter isolerend glas en zonnepanelen.

Aandeel huishoudens in Lelystad dat interesse heeft in genoemde maatregelen voor verduurzaming, 2025 (%)

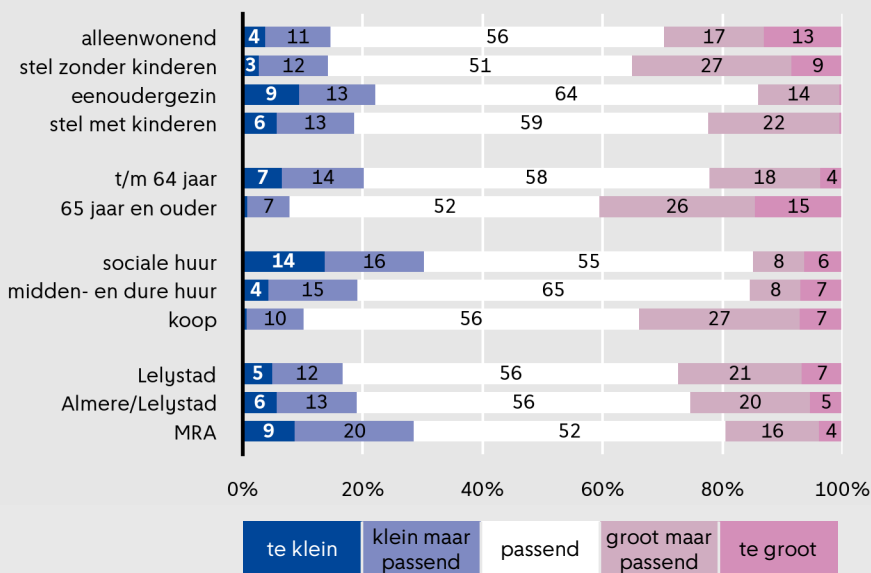


Woninggrootte: sociale huurders vinden woning relatief vaak te klein

Het grootste deel van de huishoudens in Lelystad vindt de eigen woning passend (56%). Vijf procent vindt de woning te klein, dat is vergelijkbaar met de deelregio en minder vaak dan in de MRA. Huishoudens in de sociale huur (14%) en eenoudergezinnen (9%) vinden hun woning vaker te klein dan gemiddeld.

In Lelystad vindt 7 procent van de huishoudens hun woning te groot, dat is iets vaker dan in de deelregio (6%) en de MRA (4%). Met name huishoudens van 65 jaar en ouder vinden hun woning vaak te groot (15%).

Wat vinden huishoudens van de grootte van hun woning? 2025 (%)

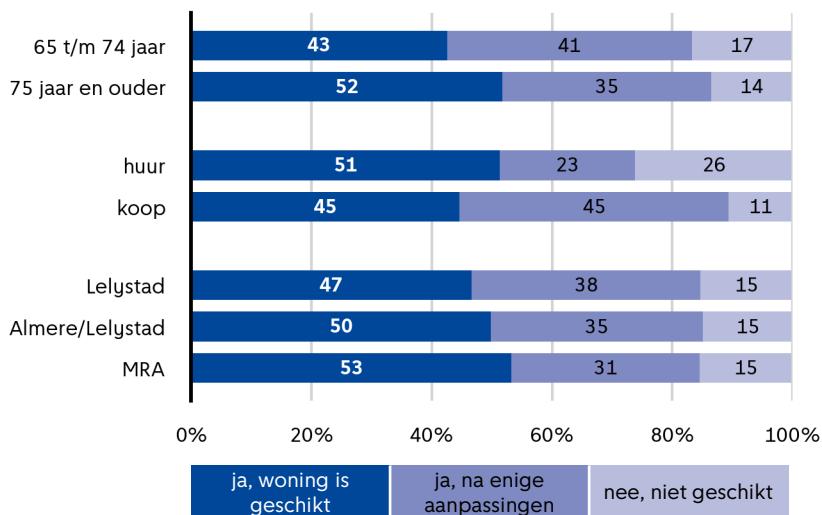


Wonen en ouder worden: bijna de helft van de 65-plus huishoudens woont in levensloopbestendige woning

Een kwart (26%) van de huishoudens in Lelystad is ouder dan 65 jaar. Iets minder dan de helft (47%) vindt hun woning geschikt om oud in te worden. Dat is minder dan in de deelregio (50%) en de MRA (53%). Zij geven juist vaker aan dat de woning na aanpassingen geschikt zal zijn (38%, MRA: 31%).

Huurders vinden vaker dat hun woning geschikt is om ouder in te worden dan huishoudens met koopwoning. Huishoudens van 75 jaar en ouder vinden vaker dat hun woning geschikt is om oud in te worden dan huishoudens van 65 tot en met 74 jaar.

Vinden 65-plus huishoudens hun woning geschikt om oud in te worden? 2025 (%)

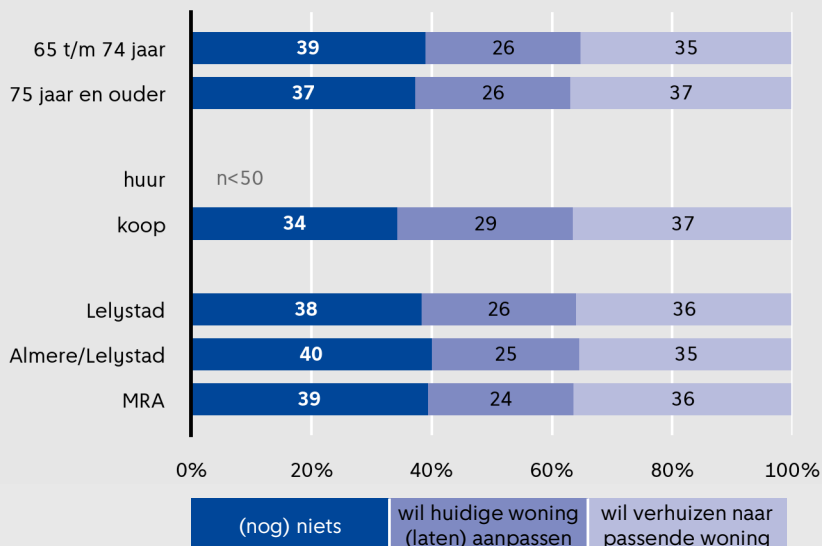


Meer dan een derde van de 65-plus huishoudens met ongeschikte woning wil verhuizen

53 procent van de 65-plus huishoudens vindt hun woning nu (nog) niet geschikt om oud in te worden. Van deze groep wil 38 procent (nog) niets aan de situatie doen. Een kwart geeft aan de huidige woning aan te willen (laten) passen. Verhuizen naar een passende woning heeft de voorkeur van 36 procent, dat is vergelijkbaar met de deelregio en de MRA.

De neiging om te verhuizen naar een passende woning verschilt nauwelijks tussen huishoudens tussen de 65 en 74 jaar en 75 jaar en ouder: respectievelijk 35 en 37 procent geeft aan dit te willen.

Als de woning nu niet geschikt is, wat willen 65-plus huishoudens daar dan aan doen? 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 laura.de.graaff@amsterdam.nl
Feiko de Grip f.de.grip@amsterdam.nl
Michiel van Dartel m.van.dartel@amsterdam.nl
Marleen Rijkssen marleen.rijksen@amsterdam.nl
Julia Hensbergen