

Factsheet Wonen in Lelystad 2021

Lelystad in het kort

In Lelystad wonen relatief veel stellen met kinderen (29%), gemiddeld in de MRA ligt dit aandeel op 25%. Drie op de tien huishoudens in Lelystad zijn alleenwonend, dat is minder dan gemiddeld in de MRA (39%). De grootste groep huishoudens is tussen de 35 en 54 jaar (39%) net als in de deelregio. Er wonen wat minder jonge huishoudens (18-34 jaar) in vergelijking met het gemiddelde in de MRA (15% versus 20%).

Relatief veel huishoudens in Lelystad hebben een middeninkomen (22% tegenover 16%¹ gemiddeld in de MRA). Het percentage laagste inkomens in Lelystad (25%) is iets hoger dan in de deelregio (21%) en ongeveer gelijk aan het gemiddelde in de MRA (24%). Het aandeel hoge inkomens in Lelystad is iets lager (39%) dan gemiddeld in de MRA (41%).

De woningvoorraad in Lelystad bestaat voor 64%¹ uit koopwoningen, dat aandeel is even hoog als in de deelregio maar hoger dan gemiddeld in de MRA (48%¹). Van de woningvoorraad is 30%¹ een koopwoning met een WOZ-waarde tussen de 188.000 en 296.000 euro (MRA: 12%). Daarnaast bestaat de woningvoorraad voor een kwart (26%) uit corporatiewoningen met een sociale huur. Dit is lager dan in de MRA (30%). In Lelystad zijn relatief veel eengezinswoningen (85% versus 48% in de MRA).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 31% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken, dat is meer dan er in de voorraad aanwezig is (26%). Recent verhuisden gingen in Lelystad verhoudingsgewijs minder vaak in middeldure koop wonen (20%) dan dat dit segment in de voorraad aanwezig is (30%).

¹) Verschillen tussen percentages in de tekst en in de tabel worden veroorzaakt door afrondingen.

Kerncijfers Lelystad, 2021

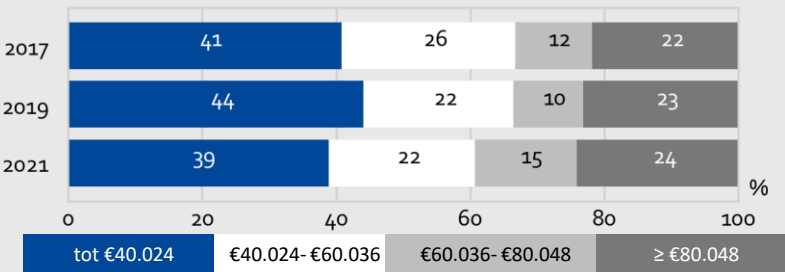
	Lelystad	Almere/ Lelystad	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	34.910	125.336	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	33.734	120.993	1.173.953
eengezinswoningen	85%	77%	48%
alleenwonenden	31%	29%	39%
stel zonder kinderen	28%	26%	26%
eenoudergezin	11%	12%	9%
stel met kinderen	29%	31%	25%
18-34 jaar	15%	17%	20%
35-54 jaar	39%	39%	36%
55-75 jaar	35%	36%	35%
75 jaar en ouder	10%	7%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	25%	21%	24%
inkomens v.a. hts-grens tot €40.024	14%	16%	18%
laagste middeninkomens €40.024- €44.635	5%	4%	4%
lagere middeninkomens €44.635- €50.030	5%	4%	3%
middeninkomens €50.030- €60.036	12%	12%	9%
hogere inkomens €60.036- €80.048	15%	17%	13%
hoogste inkomens > €80.048	24%	26%	28%
sociale huur, corporatie tot €752	26%	24%	30%
sociale huur, particulier tot €752	4%	3%	7%
middeldure huur €752- €1.053	4%	7%	7%
dure huur €1.053 en meer	2%	3%	9%
koopwoning WOZ < €188.000	13%	6%	1%
koopwoning WOZ €188.000- €296.000	30%	38%	12%
koopwoning WOZ €296.000- €438.000	15%	14%	17%
koopwoning WOZ > €438.000	5%	5%	17%

* eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

Verdeling inkomens

Het aandeel lage inkomens is in Lelystad sinds 2017 licht gedaald (41% versus 39% 2021). Er is ook een lichte daling waar te nemen in het aandeel middeninkomens (26% versus 22% nu). Het percentage huishoudens met een hoog inkomen is de afgelopen jaar juist gestegen. In 2017 was dit 34%, nu is dat 39%.

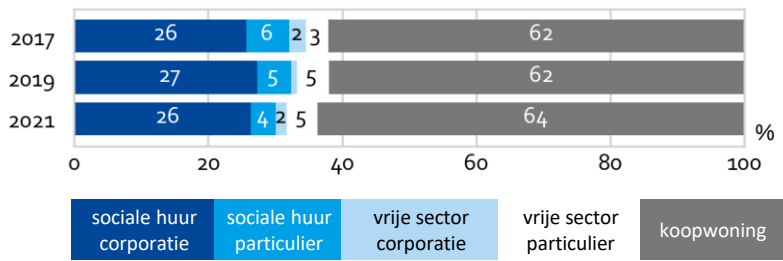
Inkomensverdeling Lelystad, 2017-2021 (%)



Samenstelling woningvoorraad

In Lelystad is het percentage koopwoningen in de woningvoorraad licht gestegen van 62% in 2017 naar 64% in 2021. Het aandeel vrije sector woningen is ook gestegen (7%). Het aandeel sociale huurwoningen is juist afgenomen naar 30%.

Samenstelling woningvoorraad Lelystad, 2017-2021 (%)

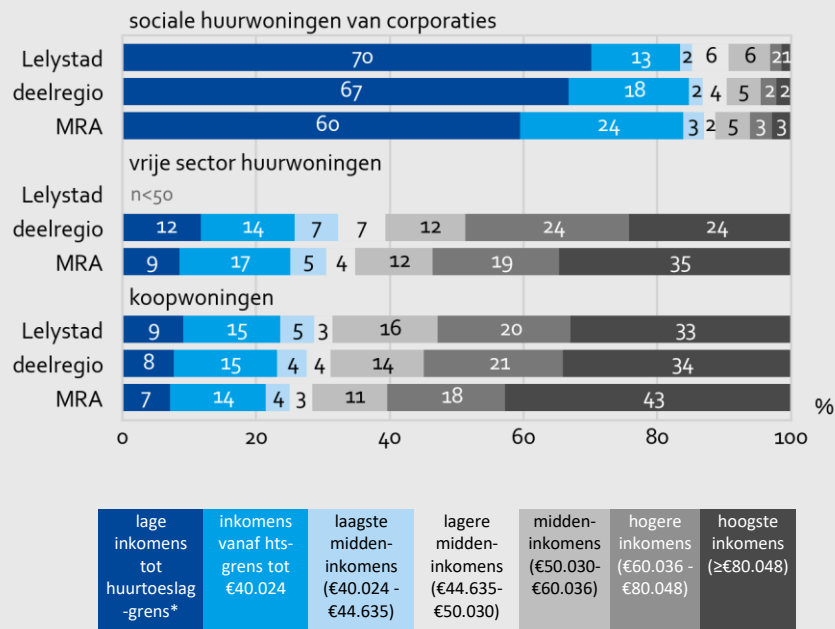


Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

De sociale huur van corporaties wordt voor 83% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €40.024. Dit percentage is nagenoeg gelijk in de deelregio en de MRA (resp. 85% en 84%). In Lelystad gaat het wel vaker om huishoudens met inkomen tot de huurtoeslaggrens (70% versus 60% gemiddeld in de MRA). Het aantal respondenten in de vrije sector is te klein om een inkomensverdeling van de bewoners te kunnen geven. In de koopwoningen in Lelystad heeft 53% van de huishoudens een hoog inkomen, dat percentage is lager dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (resp. 55% en 61%). Koopwoningen worden relatief vaker door middeninkomens in Lelystad bewoond (16%).

*eenpersoonshuishoudens: €23.725
meerpersoonshuishoudens: €32.200

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)



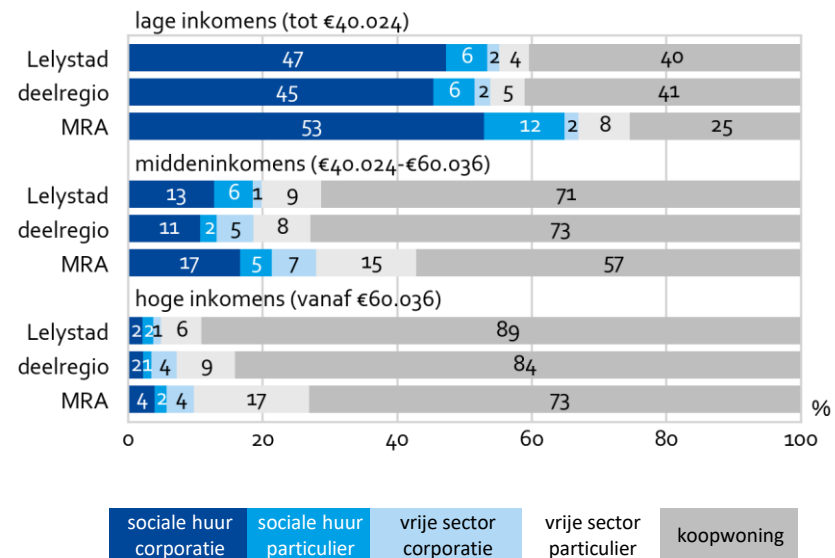
Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (53%). Een relatief klein deel huurt in de vrije sector (6% versus 10% gemiddeld in de MRA). Aan de andere kant valt op dat huishoudens met een laag inkomen in Lelystad relatief vaak in een koopwoning wonen (40% versus 25% gemiddeld in de MRA).

Daarnaast wonen huishoudens met een middeninkomen ook relatief vaak in een koopwoning (71% versus 57% gemiddeld in de MRA). Het aandeel huishoudens dat in de vrije sector huurt is lager (10%) dan gemiddeld in de MRA (22%).

Negen op de tien huishoudens met een hoog inkomen in Lelystad is eigenaar-bewoner (89% versus 73% gemiddeld in de MRA).

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2021 (%)

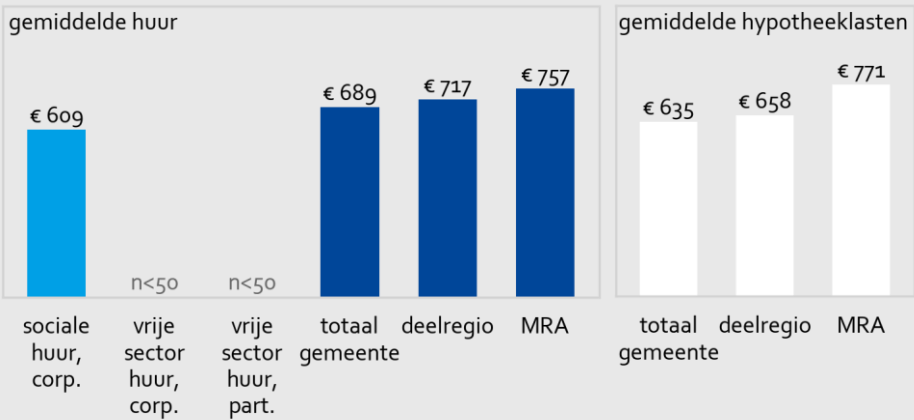


Betaalbaarheid

Huishoudens in Lelystad betalen gemiddeld €689 aan kale huur per maand. Dat is minder dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. Daarnaast betalen recent verhuisde huurders gemiddeld €792. Huurders zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 31% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA: 30%).

Woningeigenaren betalen gemiddeld €635 aan bruto hypotheeklasten per maand. Zij zijn na belastingaftrek 15% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, dat is gelijk aan het gemiddelde in de deelregio iets lager dan gemiddeld in de MRA (16%).

Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2021 (€)



Verhuizingen*

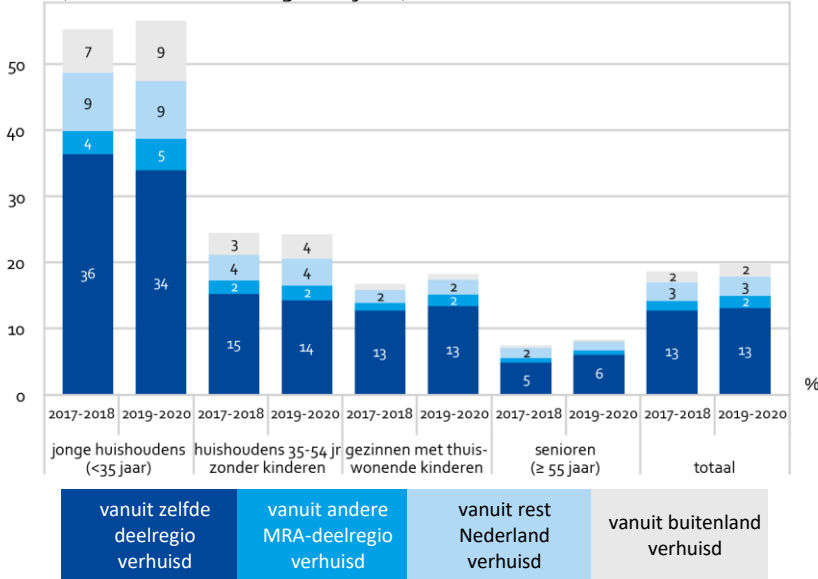
In de periode 2019-2020 zijn 6.900 huishoudens in of naar Lelystad verhuisd. Dat is 20% van alle huishoudens. Dit aandeel is vergelijkbaar met 2017-2018 (19%). Er verhuisden relatief meer jonge huishoudens (jonger dan 35 jaar, zonder kinderen) en wat meer gezinnen ten opzichte van 2019.

Het aantal starters in 2019-2020 is gelijk aan dat in de periode 2017-2018 (890).

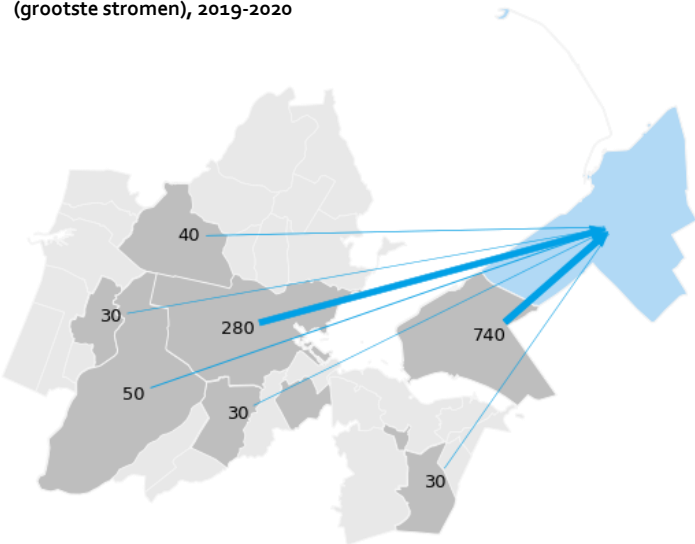
De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Almere en Amsterdam en in mindere mate uit Haarlemmermeer en Hilversum.

*Bron: CBS/bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Lelystad naar huishoudenstypen, 2017-2020 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Lelystad (grootste stromen), 2019-2020



Verhuisstromen van en naar Lelystad, 2019-2020

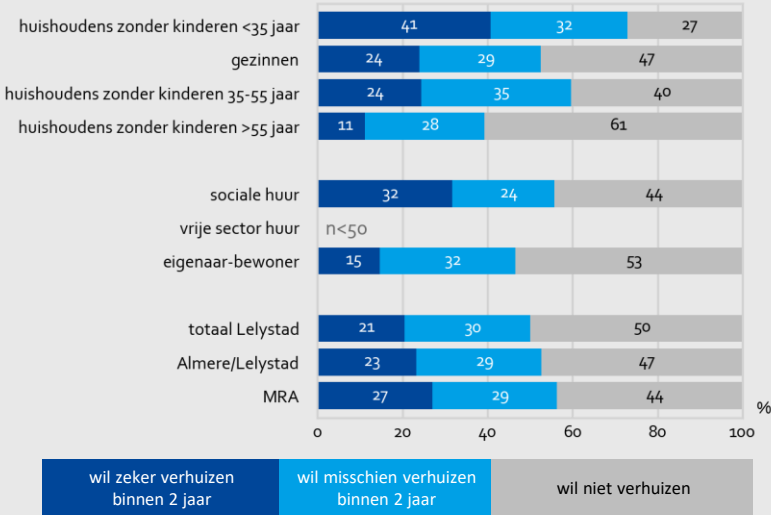
	2017-2018
binnen Lelystad: + 3.830	+ 3.810
vanuit overig MRA naar Lelystad: + 1.350	+ 970
van buiten de MRA naar Lelystad: + 1.020	+ 950
vanuit buitenland naar Lelystad: + 700	+ 580
naar Almere: - 330	- 290
vanuit Almere: + 740	+ 500
naar A'dam: - 220	- 230
vanuit A'dam: + 280	+ 230
naar H'meer: - 20	- 10
vanuit H'meer: + 50	+ 30
naar Hilversum: - 30	- 30
vanuit Hilversum: + 30	+ 20

Verhuisgeneigdheid

Van de huishoudens in Lelystad heeft 51% verhuisplannen; 21% wil zeker verhuizen, 30% misschien. De verhuisgeneigdheid is iets lager dan gemiddeld in Almere/Lelystad en de MRA. Huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen willen het vaakst verhuizen, gevolgd door 35-55 jarige huishoudens zonder kinderen. Onder gezinnen en stellen ouder dan 55 jaar is de verhuisgeneigdheid lager.

Huurders in de sociale sector hebben veel vaker plannen om zeker te verhuizen binnen twee jaar (32%) dan eigenaar-bewoners (15%).

Verhuisgeneigdheid doorstromende huishoudens Lelystad, naar huishoudentype en woonsituatie, 2021 (%)



Verhuishwensen

De meeste huishoudens in Lelystad die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (66%). Ruim een kwart van de huishoudens die willen verhuizen, wil buiten de deelregio Almere/Lelystad gaan wonen. Door deze groep wordt Amsterdam en buiten de MRA het meest genoemd als mogelijke woonplaats. In totaal hebben ongeveer 12.400 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Lelystad. Daarvan wonen er 11.700 in de gemeente zelf en 700 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief.

Verhuishwensen Lelystad, 2021

	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Lelystad naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	11.700	66
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	1.000	6
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	5.000	28
Waar wonen huishoudens die naar Lelystad willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	11.700	94
buiten de gemeente	700	6
totaal	12.400	100

Woonwensen

Van de huishoudens die in of naar Lelystad willen verhuizen, zoekt 47% een eengezinswoning, 34% geeft de voorkeur aan een meergezinswoning en 19% oriënteert zich op beide woningtypen.

Men zoekt vaak een koopwoning (63%) en dan vaak in het segment tussen de €296.000-€438.000 (27%). Drie op de tien huishoudens geven de voorkeur aan een sociale huurwoning.

Iets minder dan de helft (44%) wil graag een woning van minimaal 100 m² en 36% zoekt een woonoppervlak tussen de 60-100 m². De meerderheid wil graag een tuin (62%) bij de woning en 23% een werkruimte. Van de huishoudens die in of naar Lelystad willen verhuizen is 44% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

Wat zijn de woonwensen van huishoudens die naar Lelystad willen verhuizen?

	%
eengezinswoning	47
meergezinswoning	34
beide	19
sociale huur huur tot €752	31
middeldure huur €752- €1.053	6
dure huur €1.053 en meer	0
koopwoning < €188.000	5
koopwoning €188.000- €296.000	18
koopwoning €296.000- €438.000	27
koopwoning > €438.000	13
woonoppervlak tot 60 m²	8
woonoppervlak 60- 100 m²	36
woonoppervlak > 100 m²	56
tuin	62
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	44
werkruimte	23

Gewenste woonmilieu

Huishoudens die in of naar Lelystad willen verhuizen zijn vooral op zoek naar een woonmilieu waar veel ruimte aanwezig is (landelijk/ruim/recreatief: 38%). Dat is vaker dan gemiddeld onder woningzoekenden in de deelregio Almere/Lelystad (35%) en de MRA (25%). In 2019 hadden huishoudens die in of naar Lelystad willen verhuizen, minder belangstelling voor de ruimtelijke woonmilieus (23%).

Verder zoeken huishoudens die in Lelystad willen wonen vaak naar een woonwijk (25%). In 2019 werd de woonwijk nog het meest genoemd (29%).

Op de derde plek staat bij woningzoekenden die in Lelystad willen wonen het rustig stedelijk woonmilieu (17%). In 2019 gaf 27% dit aan. Dit woonmilieu is in 2021 onder woningzoekenden in Lelystad iets minder populair dan gemiddeld onder woningzoekenden in de deelregio (21%) en de MRA (20%).

Gewenste woonmilieu huishoudens die binnen of naar gemeente willen verhuizen, 2021



landelijk, ruim of recreatief

(38%) landelijk gebied of vrijstaande woningen op grote kavels, eventueel met recreatieve voorzieningen



woonwijk (25%) wijk waar vooral gewoond wordt, met voornamelijk eengezinswoningen



rustig stedelijk (17%) buurt waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum



wonen-winkels-werken (13%)

buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum



gevarieerd (4%) historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp

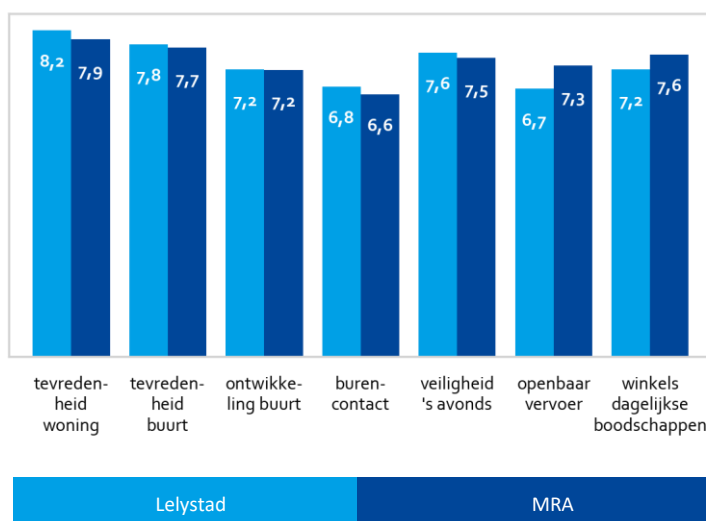


grootstedelijk (3%) centrum van een grote stad met winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren

Prettig wonen

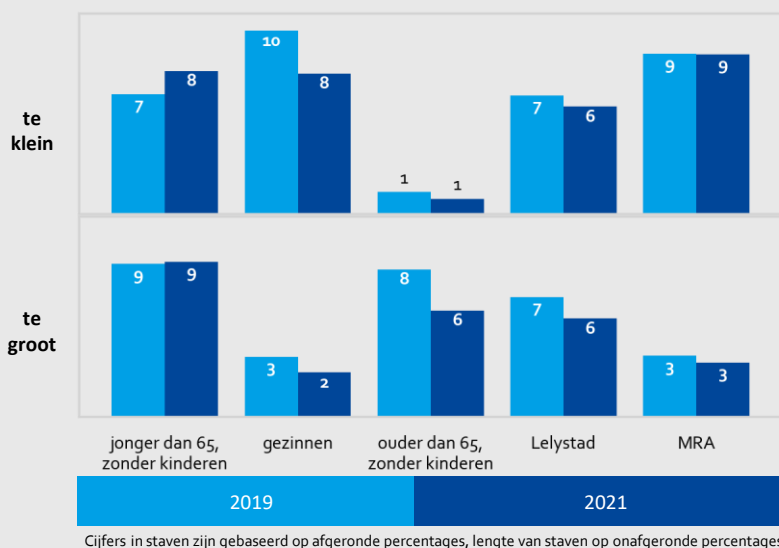
In de figuur hiernaast staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Lelystad geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Over de woning zijn Lelystedelingen gemiddeld zeer tevreden (8,2). In vergelijking met gemiddeld in de MRA zijn zij iets meer tevreden over de veiligheid 's avonds in de buurt. Huishoudens geven ook wat vaker aan contact te hebben met buren dan gemiddeld in de MRA. Over het aanbod van openbaar vervoer in de buurt zijn de bewoners van Lelystad juist minder tevreden. Gemiddeld geven ze hiervoor een 6,7. In Noord-West is men hier het minst over te spreken (6,4). In Zuid-West wordt dit wel met een 7,0 beoordeeld. Over de ontwikkeling van de buurt is men ook het positiefst in Zuid-West (7,3).

Leefbaarheidscijfers Lelystad, 2021 (rapportcijfer 1-10)



Passend wonen

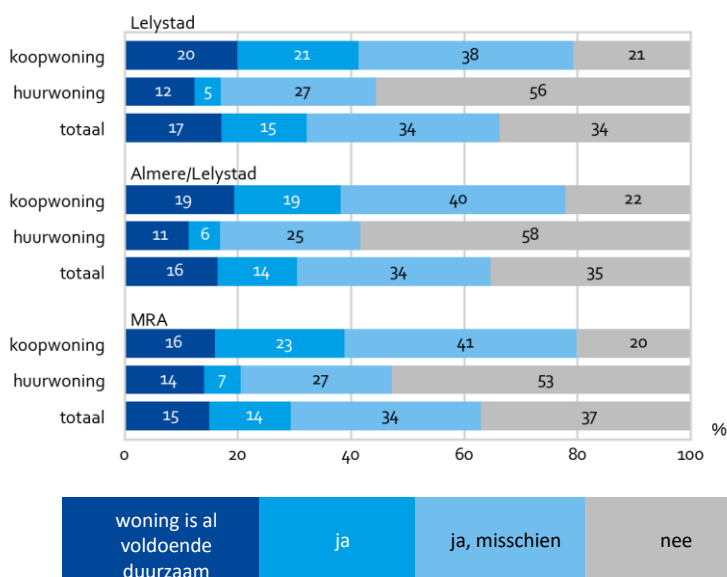
Gemiddeld vindt 6% van de huishoudens in Lelystad de eigen woning te klein en een even groot deel vindt de woning te groot. In de MRA vinden huishoudens hun woning vaker te klein (9%) en minder vaak te groot (3%). Zowel in Lelystad als gemiddeld in de MRA zijn deze percentages ongeveer gelijk gebleven. Huishoudens jonger dan 65 jaar zonder kinderen en gezinnen vinden hun woning het vaakst te klein (8%). Tegelijkertijd vinden huishoudens jonger dan 65 zonder kinderen hun woning het vaakst ook te groot (9%).



Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Lelystad zijn iets meer dan gemiddeld in de MRA bereid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen; 15% is hiertoe bereid en 34% is hiertoe misschien bereid. In de MRA gaat het om 14% (bereid) en 34% (misschien bereid). Ook geeft in Lelystad een wat groter deel van de huishoudens aan dat de woning al voldoende duurzaam is (17% versus 15% in de MRA). Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dit patroon is in Lelystad en deelregio Almere/Lelystad vergelijkbaar met de MRA. Van de bewoners van een koopwoning is 21% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, onder huurders is dit 56%.

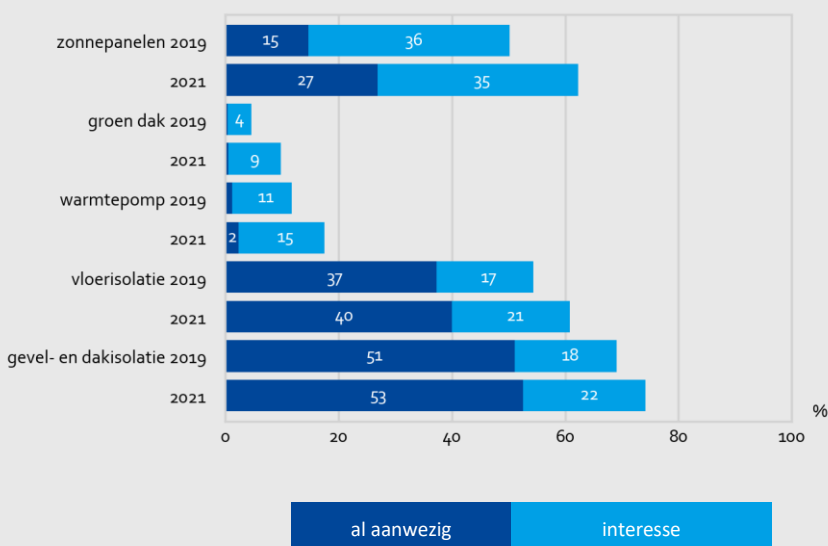
Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2021 (%)



Verduurzaming woning

In 2021 geeft ongeveer een kwart (27%) van de huishoudens in Lelystad aan zonnepanelen op de woning te hebben. Dit aandeel is bijna verdubbeld ten opzichte van 2019 (15%). Nog eens 35% van de huishoudens heeft interesse in de aanschaf van zonnepanelen. Ruim de helft van de huishoudens geeft aan dat de gevel en het dak van de woning zijn geïsoleerd (53%). Voor vloerisolatie geldt dat voor 40% van de huishoudens. De interesse in gevel- en dakisolatie of vloerisolatie is even groot (22%). Een klein deel van de huishoudens geeft aan dat zij een warmtepomp hebben (2%), maar een veel grotere groep heeft daarin interesse (15%). Hetzelfde geldt voor een groen dak. Hierin is 9% van de huishoudens geïnteresseerd.

Interesse in verdere verduurzaming van de woning, Lelystad, 2019-2021 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2021. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2021. Alle publicaties van WiMRA 2021 zullen verschijnen op:

<https://onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra>

Respons in Lelystad

In Lelystad hebben er 1.096 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 186 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 de corporaties die vertegenwoordigd zijn in de MRA, waaronder leden van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR).

Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)
Weesperstraat 111-113
1012 GL Amsterdam
<https://onderzoek.amsterdam.nl/>

Auteurs

Hester Booi, Laura Stoffer en Samira Mohabbatdar
e-mail: h.booi@amsterdam.nl