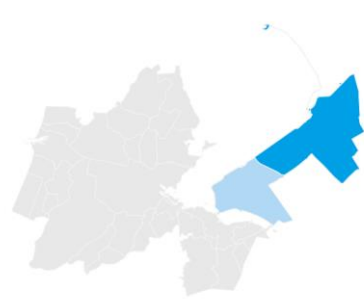




Factsheet Wonen in Lelystad 2019

Lelystad in het kort

Lelystad telt ongeveer 34.000 huishoudens. Daarvan is iets minder dan een op de drie een alleenwonende (31%). In de deelregio is dit 29% en in de MRA ligt dit op 39%. De leeftijden van de bewoners van Lelystad zijn vergelijkbaar met die van Almere/Lelystad en de MRA. Het grootst is de leeftijdscategorie 35 tot 54 jarigen (39%).

Lelystad telt iets minder hoge inkomens dan gemiddeld in Almere/Lelystad en in de MRA. 23% heeft een inkomen van €76.070 of meer (27% gemiddeld in Almere/Lelystad en 30% gemiddeld in de MRA)

Het koopwoningbezit is relatief hoog in Lelystad, 62% van de woningvoorraad is een koopwoning. In Almere/Lelystad is dit ongeveer hetzelfde met 63% en in de MRA ligt dit een stuk lager op 48%. De nadruk ligt in Lelystad op het goedkopere segment: 38% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde lager dan €175.000, meer dan gemiddeld in Almere/Lelystad (32%) of de MRA (9%).

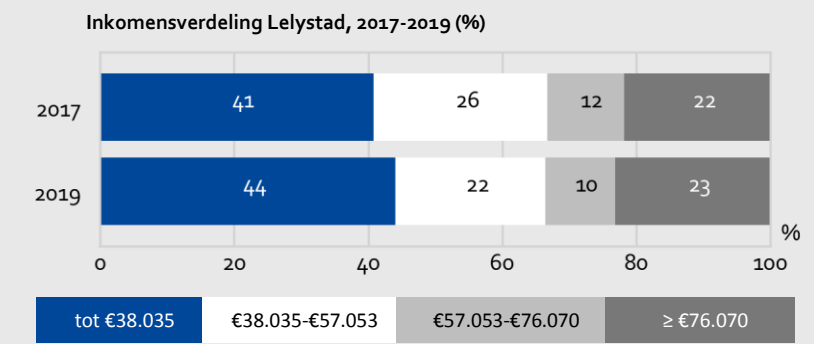
Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 27% tussen het gemiddelde van de deelregio (24%) en de MRA (30%) in.

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 25% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken, dat is minder dan er in de voorraad aanwezig is (27%). Vrije sectorwoningen van particulieren werden relatief vaak betrokken (16% versus 5% in de voorraad).

Kerncijfers Lelystad, 2019			
	Lelystad	Almere/ Lelystad	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	33.951	121.951	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	32.893	117.054	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	633	3.194	48.256
alleenwonenden	31%	29%	39%
stel zonder kinderen	29%	26%	26%
eenoudergezin	11%	12%	8%
stel met kinderen	29%	32%	26%
18-34 jaar	15%	17%	20%
35-54 jaar	39%	42%	36%
55-75 jaar	37%	36%	35%
75 jaar en ouder	9%	6%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	27%	23%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	17%	17%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	6%	6%	6%
lagere middeninkomens €42.436 - €47.544	5%	4%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	11%	10%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	10%	13%	11%
hoogste inkomens > €76.070	23%	27%	30%
sociale huur, corporatie	27%	24%	30%
sociale huur, particulier	5%	4%	8%
vrije sector huur, corporatie**	1%	3%	3%
vrije sector huur, particulier	5%	6%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	38%	32%	9%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	17%	24%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	6%	5%	13%
koopwoning WOZ > €409.000	1%	2%	10%
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.			
**indeling op basis van huurprijs, inclusief woningen met een sociaal contract.			

Verdeling inkomens

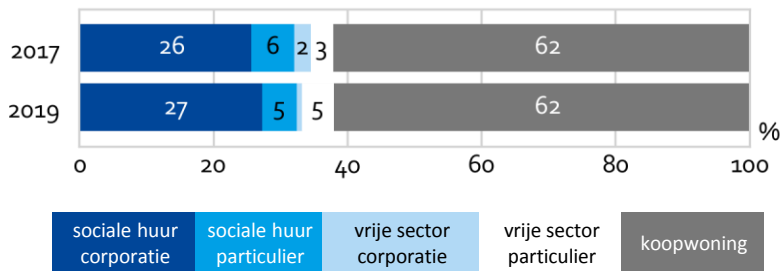
De inkomensverdeling is de afgelopen jaren relatief stabiel gebleven. Het aandeel middeninkomens is iets afgenomen van 26% in 2017 naar 22% in 2019. Het aandeel lage inkomens is hierbij iets toegenomen van 41% naar 44%.



Samenstelling woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad is relatief stabiel in Lelystad. Het aandeel vrije sector huur van corporaties nam iets af tussen 2017 en 2019 en het aandeel van de vrije sector huur van particulieren nam iets toe. De vrije huursector is relatief klein (6%) en valt grotendeels in het middeldure segment (5%).

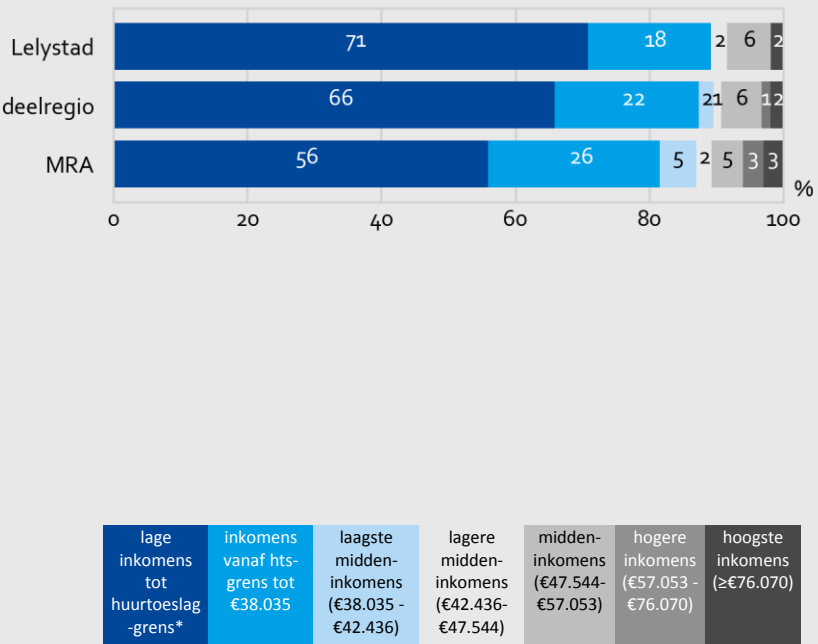
Samenstelling woningvoorraad Lelystad, 2015-2019 (%)



Bewoning sociale huur en vrije sector

De sociale huur van corporaties wordt voor 89% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €38.035. Dat is gelijk aan de situatie gemiddeld in de deelregio en wat hoger dan gemiddeld in de MRA. In Lelystad gaat het vaker om de laagste inkomens (71% versus 56% gemiddeld in de MRA). In Lelystad is de vrije sector klein. Er zijn te weinig respondenten in dit segment om hiervan een inkomensverdeling te geven.

Bewoning sociale huurvoorraad, 2019 (%)



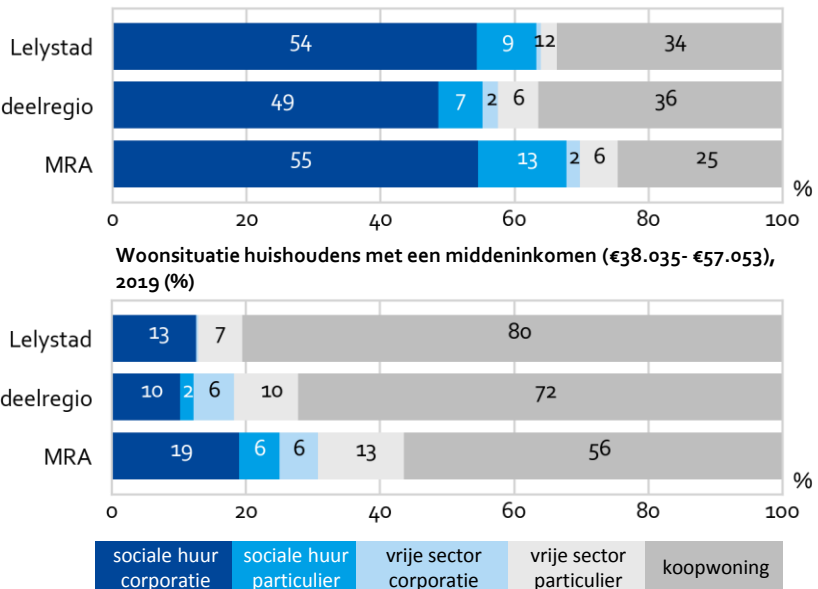
*Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825

Woonsituatie lage- en middeninkomens

Huishoudens met een laag inkomen wonen in Lelystad relatief vaak in een koopwoning (34% versus 25% gemiddeld in de MRA). Het aandeel dat in een sociale huurwoning van een corporatie woont ligt met 54% rond het gemiddelde (49% gemiddelde in de deelregio en 55% in de MRA).

Ook huishoudens met een middeninkomen wonen relatief vaak in een koopwoning (80% versus 56% gemiddeld in de MRA).

Woonsituatie huishoudens met een laag inkomen (tot €38.035), 2019 (%)

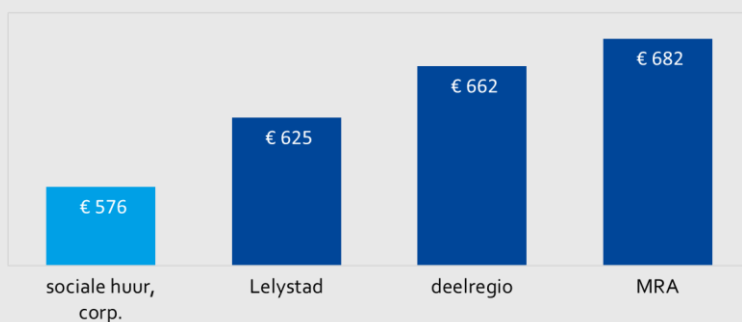


Betaalbaarheid

Huurders in Lelystad betalen gemiddeld €625 aan kale huur per maand. Dat is lager dan gemiddeld in Almere/Lelystad en in de MRA. Huurders in een sociale huurwoning van een corporatie betalen gemiddeld €576 aan kale huur per maand.

In Lelystad zijn huurders, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 28% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA:29%). Eigenaren zijn na belastingaftrek 15% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, iets minder dan gemiddeld in de MRA 17%.

Gemiddelde huur naar huursegment, Lelystad, 2019 (€)



Verhuizingen*

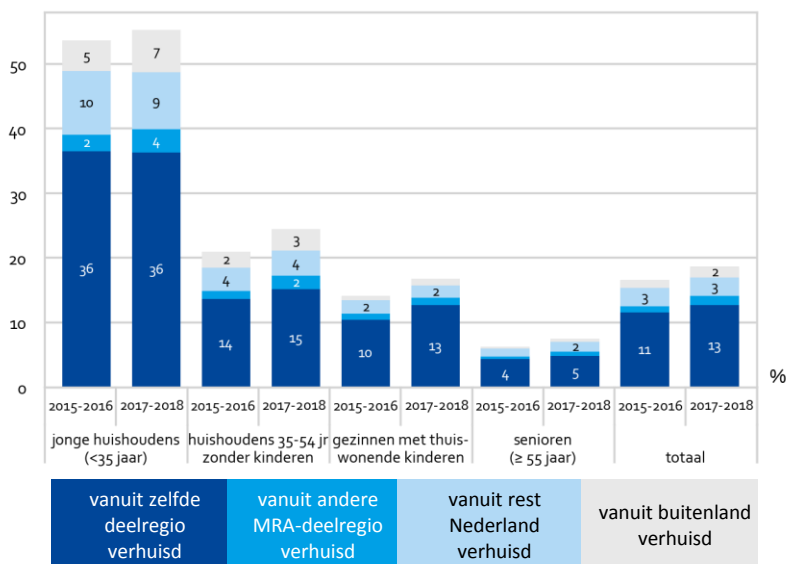
6310 huishoudens in Lelystad zijn recent (in de periode 2017-2018) in of naar Lelystad verhuisd. Dat is 19% van alle huishoudens. Dit is meer dan in 2015-2016 (16%). Het zijn vooral huishoudens zonder kinderen tussen de 35 en 54 jaar die vaker zijn verhuisd.

Het aantal starters is toegenomen. Onder de recent verhuisden zijn er in 2017-2018 in totaal 890 starters, in 2015-2016 waren dit er 810.

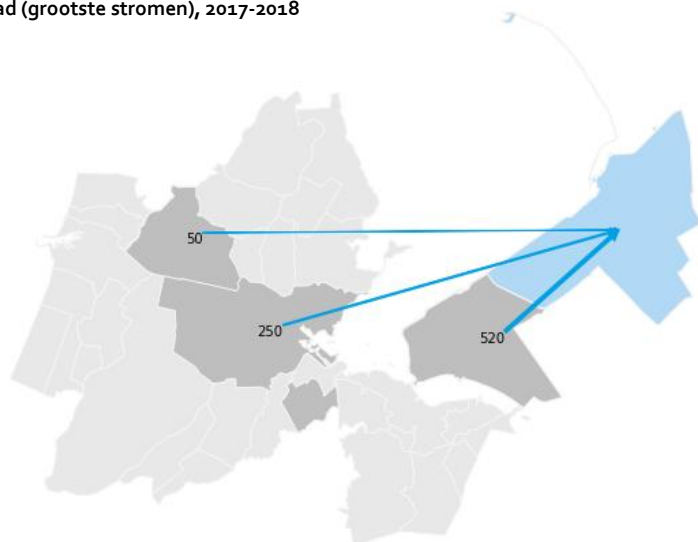
*Bron: CBS/ bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Lelystad naar huishoudenstypen, 2017-2019 (%)

(verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Lelystad (grootste stromen), 2017-2018



Verhuisstromen van en naar Lelystad, 2017-2018

binnen Lelystad: + 3.810
 vanuit overig MRA naar Lelystad: + 840
 van buiten de MRA naar Lelystad: + 950
 vanuit buitenland naar Lelystad: + 580

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar Almere: - 290
 vanuit Almere: + 520

naar A'dam: - 150
 vanuit A'dam: + 250

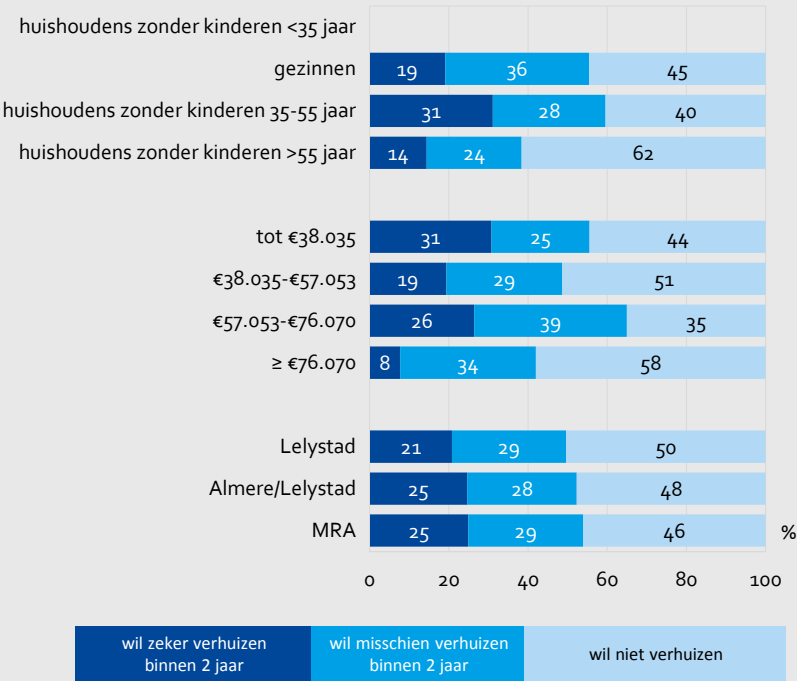
naar Zaanstad: - 0
 vanuit Zaanstad: + 50

Verhuisgeneidheid

Van de huishoudens in Lelystad heeft 50% verhuisplannen; 21% wil zeker verhuizen, 29% misschien. De verhuisgeneidheid is iets lager dan gemiddeld in Almere/Lelystad en de MRA. Huishoudens tussen de 35 en 55 jaar zonder kinderen geven het vaakst aan dat zij verhuisplannen hebben.

Huishoudens met een inkomen onder de grens voor sociale huur (tot €38.035) geven vaker aan te willen verhuizen dan huishoudens met een hoger inkomen.

Verhuisgeneidheid doorstromende huishoudens Lelystad, naar huishoudentype en inkomen, 2019 (%)



Verhuiswensen

De meeste huishoudens in Lelystad die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (62%). Een op de drie huishoudens die willen verhuizen wil buiten Almere/Lelystad gaan wonen. Door deze groep wordt elders in Nederland (buiten de MRA) en Amsterdam het meest genoemd als mogelijke woonplaats.

Ongeveer 400 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Lelystad te verhuizen. Ongeveer 8.900 huishoudens die al in Lelystad wonen overwegen binnen de gemeente verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 9.400 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Lelystad. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

Ruim de helft van de huishoudens geeft de voorkeur aan een eengezinswoning. Verder zoekt men vooral koopwoningen (koop: 60%; huur: 39%). De nadruk ligt op de goedkopere segmenten.

Ruim de helft van de huishoudens die in of naar Lelystad wil verhuizen zoekt een woning met een oppervlak groter dan 100 m². 38% zoekt een woning met een oppervlak van 60 tot 100 m².

Verhuiswensen Lelystad, 2019		
	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Lelystad naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	8.900	62
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	700	5
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	4.800	33
	abs.	%
Waar wonen huishoudens die naar Lelystad willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	8.900	95
buiten de gemeente	400	5
totaal	9.400	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	4.900	51
meergezinswoning	3.100	35
beide	1.200	14
sociale huur huur tot €720	3.000	36
middeldure huur €720-€1.009	300	3
dure huur €1.009 en meer	0	0
betalbare koop tot €279.000	3.300	38
middeldure koop €279.000 - €409.000	1.400	17
dure koop €409.000 en meer	400	5
woonoppervlak tot 60m²	700	10
woonoppervlak 60-100m²	3.000	38
woonoppervlak >100m²	4.000	52

Verhuisredenen: keuze voor Lelystad

De meest genoemde reden om naar of binnen Lelystad te willen verhuizen, is dat men dicht bij de kinderen, ouders of overige familie wil wonen. Drie op de tien verhuiscandidate huishoudens die willen doorstromen binnen de MRA, motiveren hun eerste keuze voor Lelystad met deze reden. Op de tweede plek (23%) staat 'ik ben er opgegroeid', gevolgd door 'goede plek voor mijn kinderen om op te groeien' (18%). De 'goede prijs/kwaliteit verhouding van de woningen' geeft 18% op als reden en 16% geeft aan te willen verhuizen om dicht bij werk te wonen. Een iets kleiner deel van de verhuiscandidate huishoudens die binnen of naar Lelystad willen verhuizen, geeft de voorkeur aan de gemeente omdat zij graag groter willen wonen.

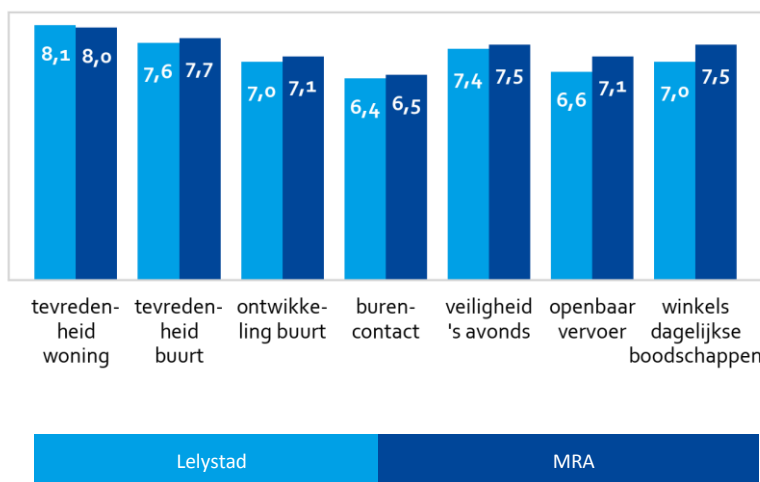
Redenen waarom men binnen/naar Lelystad wil verhuizen, 2019 (%)



Prettig wonen

In de figuur 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 bewoners van Lelystad gemiddeld zeer tevreden (8,1). In vergelijking met gemiddeld in de MRA geven bewoners aan minder tevreden te zijn over zowel het openbaar vervoer als het aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen. Gemiddeld geeft men hier respectievelijk een 6,6 en een 7,0 voor.

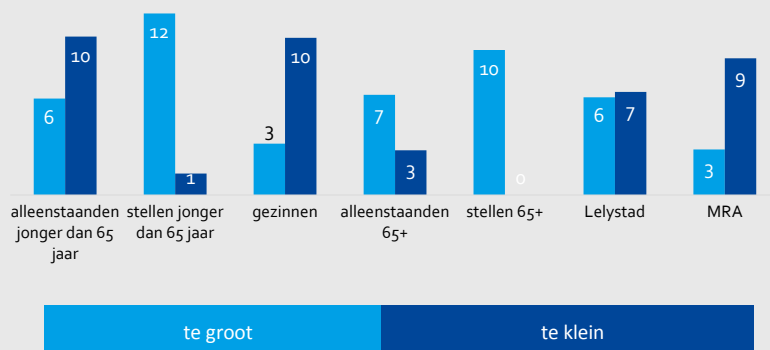
Leefbaarheidscijfers Lelystad, 2019 (rapportcijfer 1-10)



Passend wonen

In Lelystad beoordelen meer mensen hun woning als te klein (7%) dan als te groot (6%). In de MRA beoordeelt 9% de woning als te klein en 3% vindt de woning te groot. Van de Lelystadse huishoudens vinden vooral gezinnen en alleenstaanden jonger dan 65 jaar, dat hun woning krap is. Tien procent van deze huishoudenscategorien beoordeelt de woning als te klein. Het komt minder vaak voor dat huishoudens in Lelystad hun woning als te ruim beoordelen. Stellen jonger dan 65 jaar geven met 12% het vaakst aan dat zij hun woning te groot vinden. Van de stellen boven de 65 vindt 10% de woning te groot.

Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2019 (%)



Wonen en ouder worden

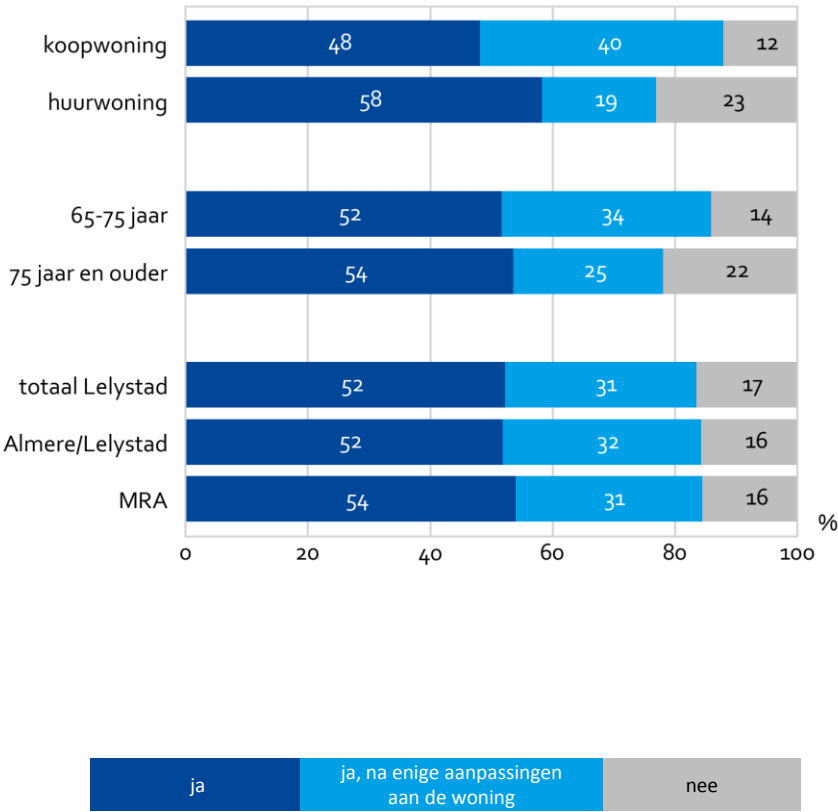
In Lelystad is 27% van de huishoudens een 65-plus huishouden.

Iets meer dan de helft van de 65-plussers in Lelystad vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden en bij ruim drie op de tien ouderen is de woning na enige aanpassingen geschikt om oud in te worden. In Lelystad geven ouderen ongeveer even vaak als in de deelregio en de MRA aan, dat zij in een woning wonen die niet geschikt is om oud in te worden.

In Lelystad geven de 65-plussers die in een huurwoning wonen, relatief vaak aan dat de woning niet levensloopbestendig is (23%). Ouderen in een koopwoning kunnen de woning verhoudingsgewijs vaak na enige aanpassingen levensloopbestendig maken.

Van de 75-plussers woont een kwart in een woning die geschikt is om oud in te worden na enige aanpassingen, dat is een lager aandeel dan onder 65-75 jarigen (34%). Ook woont 22% van de 75-plussers nog niet in een woning die zij levensloopbestendig vinden.

Geschiktheid woning om ouder in te worden naar huur/koop en leeftijd, 65-plussers, 2019 (%)



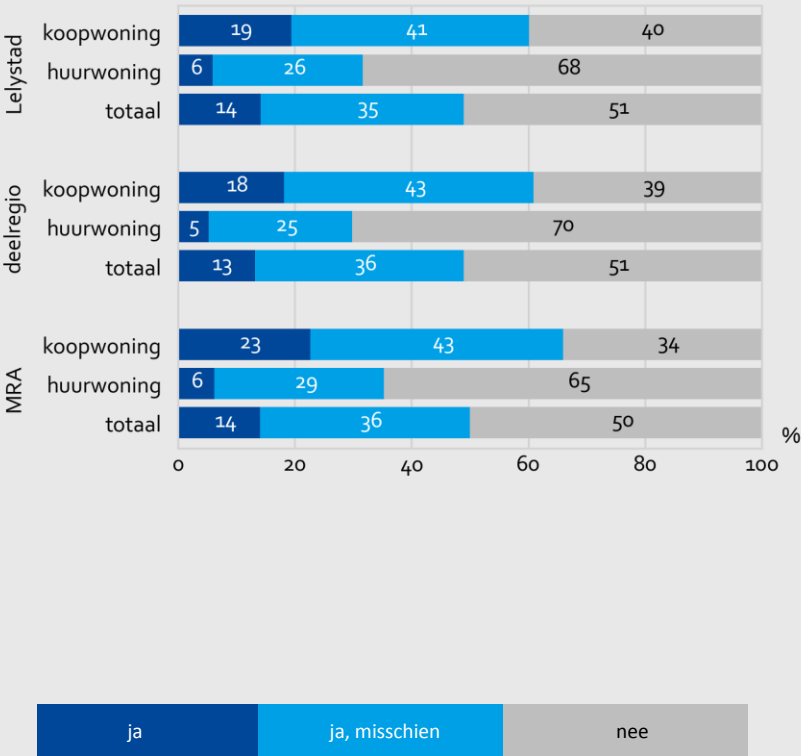
Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Lelystad zijn ongeveer even vaak als in de deelregio en de MRA bereid om in de verduurzaming van de woning te investeren of hiervoor een hogere huur te betalen.

14% is hiertoe bereid en 35% is hiertoe *misschien* bereid. In Lelystad is 51% dus niet genegen om investeringen op dit gebied te doen. In de deelregio gaat het ook om 51% en in de MRA om 50%.

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 ook te zien. Van de bewoners van een koopwoning is 19% bereid te investeren in verduurzaming van de woning, en 41% overweegt dit. Van de huurders in Lelystad zegt 6% bereid te zijn tot investeringen of het betalen van een hogere huur. Ruim een kwart is hiertoe *misschien* bereid. De bereidheid onder huurders ligt hiermee rond het gemiddelde van de MRA.

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2019 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2019. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam en een verhuizingenbestand op basis van de microdata van het CBS.

Het verhuizingenbestand bevat alle verhuisde huishoudens in de periode 2015/2016 en de periode 2017/2018. Voor beide periodes zijn de verhuizingen gekoppeld aan alle huishoudens die aan het eind van de periode woonachtig waren in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2019. Die is te raadplegen via de volgende link:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Respons in Lelystad

In Lelystad hebben er 633 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 125 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 260 respondenten in Lelystad die hebben aangegeven (mogelijk) te willen verhuizen in de komende twee jaar en wat daarbij hun woonwensen zijn. 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 de in de MRA, waaronder leden van de het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR).

Colofon

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

Auteurs
Hester Booi en Rutger Almekinders
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042