


RAPPORTAGE WOONRUIMTEVERDELING 2025

Samenwerken aan wonen



Marc Bonda
Maart 2026

Wigstraat 18
Postbus 120
8200 AC Lelystad

T. (0320) 239 600
www.centrada.nl
Volg ons   

centrada 
samenwerken aan wonen

Inleiding

Deze rapportage laat zien hoe de woonruimteverdeling in 2025 in de praktijk heeft uitgewerkt voor woningzoekenden in Lelystad. Hoeveel woningen zijn verhuurd? Hoe groot was de kans op een woning? Hoe lang moesten woningzoekenden gemiddeld ingeschreven staan of actief zoeken? En welke rol speelden nieuwbouw, loting, inschrijfduur en urgentie daarbij?

De rapportage geeft daarmee inzicht in de belangrijkste uitkomsten van de woonruimteverdeling in 2025. De rapportage gaat achtereenvolgens in op de nieuwbouwopleveringen en verhuringen, de nieuwe verhuringen en woningruil, de vrije sector- en middenhuur verhuringen, de slaagkans, de woningzoekenden, de geadverteerde woningen, de toewijzingsmethode, directe bemiddeling en taakstelling, en de ontwikkeling van inschrijfduur en zoekduur.

In 2025 bleef het totaal aantal nieuwe verhuringen nagenoeg gelijk aan het voorgaande jaar. Tegelijkertijd nam de druk op de woningmarkt verder toe. Het aantal ingeschreven woningzoekenden is opnieuw gestegen en ook de inschrijfduur en zoekduur zijn verder opgelopen.



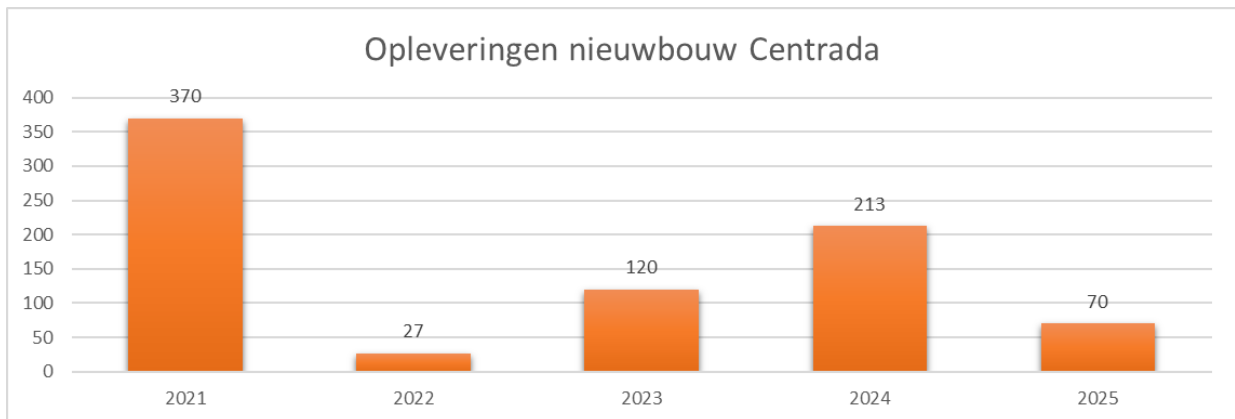
Nieuwbouw opleveringen en verhuringen

Centrada vergroot met nieuwbouw het woningaanbod in Lelystad. In 2025 zijn in totaal 208 nieuwbouwwoningen verhuurd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen woningen die in het verslagjaar zijn opgeleverd en de woningen die voor het eerst zijn verhuurd. In 2025 zijn 70 nieuwbouwwoningen opgeleverd en verhuurd; de overige 138 woningen zijn eind 2024 opgeleverd en in 2025 verhuurd. De verhuringen betreffen:

- Coninxpoort (96);
- Uchtman (42);
- Groot Nooten (70).

Groot Nooten (Warande) is daarbij het enige project dat zowel is opgeleverd als verhuurd in 2025 en bestaat uit 70 nieuwe ééngezinwoningen. De nieuwbouw blijft een belangrijk onderdeel van de bredere

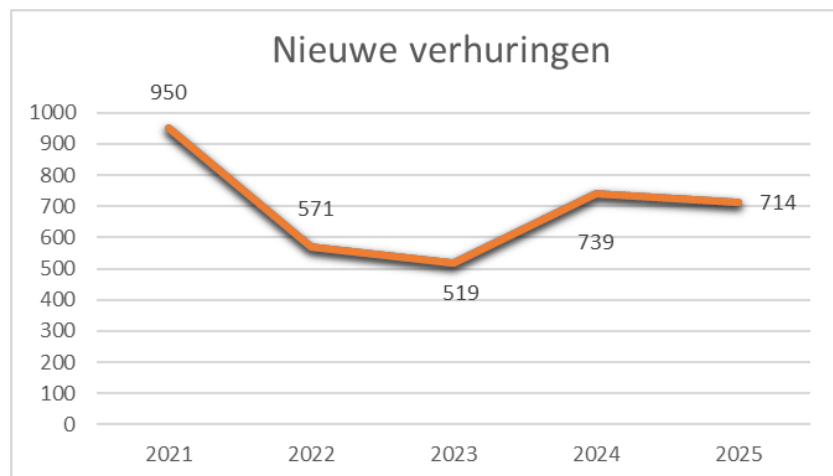
inzet om het groeiende aantal woningzoekenden in Lelystad meer kansen te bieden. Op dit moment zijn een aantal nieuwe projecten in voorbereiding en in aanbouw, onder andere voor studenten en senioren.



Nieuwe verhuringen en doorstroming

In 2025 zijn 733 woningen verhuurd. Daarvan waren 19 verhuringen een woningruil. De overige 714 verhuringen kwamen beschikbaar na huuropzegging of doordat Centrada nieuwbouwwoningen voor het eerst verhuurde.

Nieuwe verhuringen leiden vaak tot extra beweging in de woningvoorraad. Centrada stimuleert dit via het doorstroomproject, met huisbezoeken aan geïnteresseerde huurders, het adverteren van woningen met een doorstroombel en – waar nodig – directe bemiddeling. In 2025 omvatte het doorstroomproject 61 woningen (waarvan 47 met



doorstroombel geadverteerd en 14 via directe bemiddeling). Daarmee zijn 36 verhuisketens gestart. Het labelen van woningen als 'doorstroomwoning' zetten we in de toekomst nadrukkelijker in, juist ook bij nieuwbouw. Door bij (een deel van) de nieuwbouw gericht te sturen op doorstroom, ontstaat vaker een verhuisketen en komen er in de bestaande voorraad meer woningen beschikbaar voor andere woningzoekenden.

Vrije sector en middenhuur verhuringen

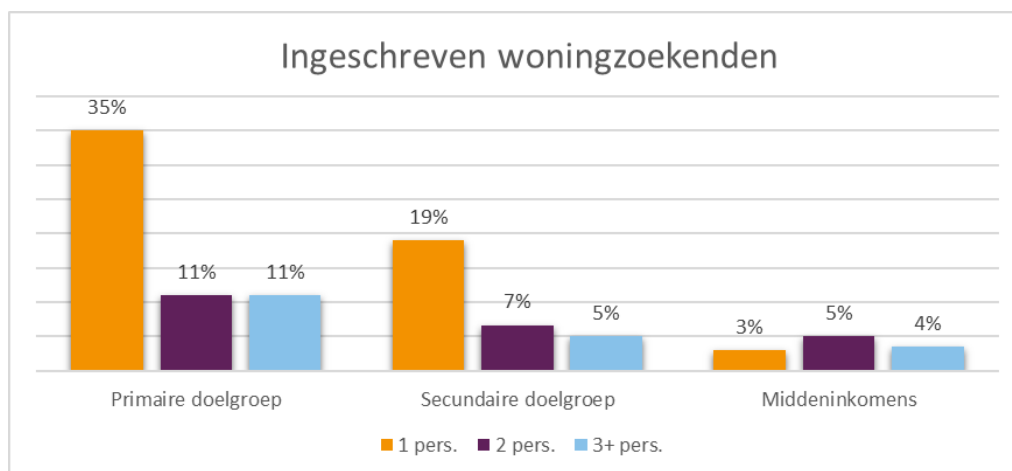
In 2025 heeft Centrada 65 woningen verhuurd met een aanvangshuur tussen de DAEB-huurgrens (€ 900,07) en de liberalisatiegrens (€ 1.184,82). Daarnaast is één woning verhuurd boven de liberalisatiegrens en daarmee in de vrije sector. Deze verhuringen sluiten aan bij de wens om ook voor middeninkomens passend huurwoningaanbod beschikbaar te hebben. Het aandeel vrije sector verhuringen blijft daarbij beperkt.

Ingeschreven woningzoekenden

Eind 2025 stonden er 22.613 woningzoekenden ingeschreven. Daarmee zet de stijgende lijn van de afgelopen jaren door. Van alle ingeschreven woningzoekenden wonen er 17.690 in Lelystad (78%). De groei van het aantal inschrijvingen past bij het beeld dat steeds meer huishoudens zijn aangewezen op betaalbare huur en dat alternatieven, zoals de koopmarkt, voor veel woningzoekenden lastig bereikbaar zijn. In de sector is het gebruikelijk om dit totale aantal inschrijvingen te tonen als indicator voor de omvang van de vraag, en dit vervolgens te duiden met aanvullende indicatoren (zoals actief zoekgedrag) om het verschil tussen “ingeschreven” en “daadwerkelijk op zoek” scherp te maken.



Van de ingeschreven woningzoekenden valt 57% in de primaire doelgroep, 31% in de secundaire doelgroep en 12% in de groep middeninkomens. Tot de primaire doelgroep behoren in 2025 eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 28.375 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 38.500. De secundaire doelgroep bestaat uit eenpersoonshuishoudens met een inkomen van € 28.376 tot en met € 49.669 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen van € 38.501 tot en met € 54.847. Voor middeninkomens gelden in 2025 inkomens tot € 67.366 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 89.821 voor meerpersoonshuishoudens. Dit laat zien dat het grootste deel van de vraag afkomstig is van woningzoekenden binnen de primaire en secundaire doelgroep. Daarnaast staat 57% van de woningzoekenden als éénpersoonshuishouden ingeschreven. Daarmee bestaat een groot deel van de ingeschreven doelgroep uit kleine huishoudens. Voor de toekomst wijst dit op een blijvende behoefte aan betaalbare woningen die geschikt zijn voor kleine huishoudens.

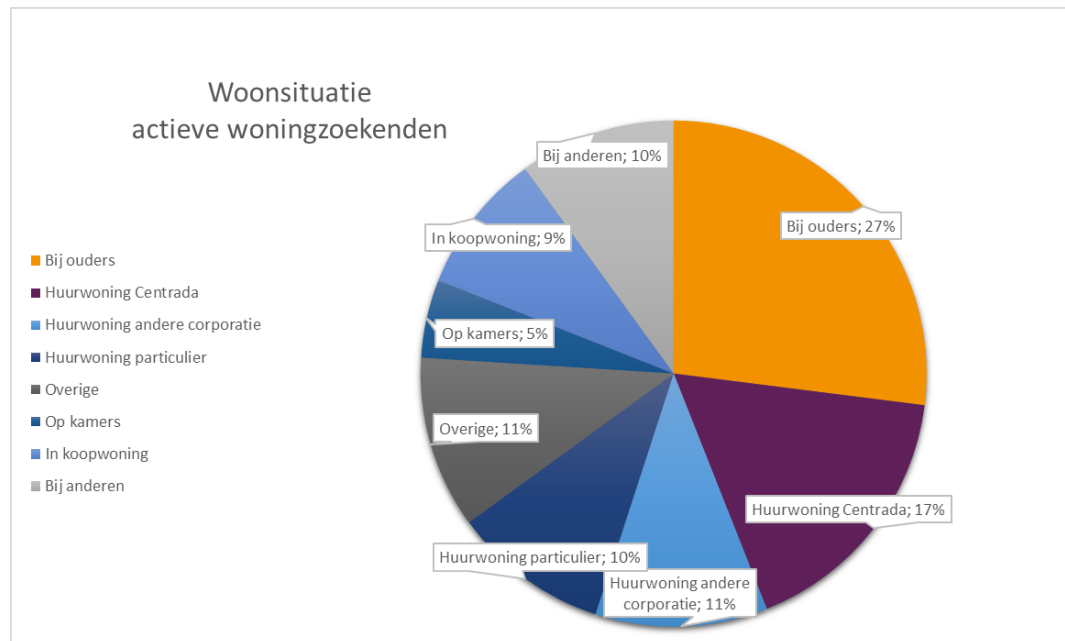
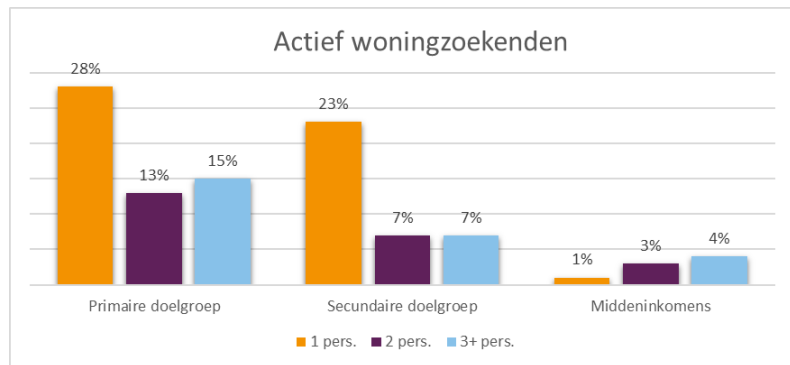


Actieve woningzoekenden

In 2025 waren 7.986 woningzoekenden actief op zoek naar een woning. Dit zijn woningzoekenden die in het afgelopen jaar minimaal één keer op een woning hebben gereageerd. Daarmee is ongeveer een derde van alle ingeschreven woningzoekenden (22.613) daadwerkelijk actief op zoek. Binnen deze groep actieve woningzoekenden valt 56% in de primaire doelgroep en 37% in de secundaire doelgroep; de resterende 7% behoort tot de middeninkomens. Daarnaast staat 52% van de actieve woningzoekenden als éénpersoonshuishouden ingeschreven. De actieve vraag naar sociale huurwoningen is dus vooral afkomstig van éénpersoonshuishoudens en van woningzoekenden binnen de primaire en secundaire doelgroep.

De primaire doelgroep is in beide groepen ongeveer even groot. De secundaire doelgroep is onder de actieve woningzoekenden groter (+6 procentpunt), terwijl de groep middeninkomens juist kleiner is (-5 procentpunt).

Woningzoekenden met een secundair inkomen reageren dus vaker actief op het aanbod, terwijl middeninkomens zich vaker wel inschrijven maar minder vaak reageren.

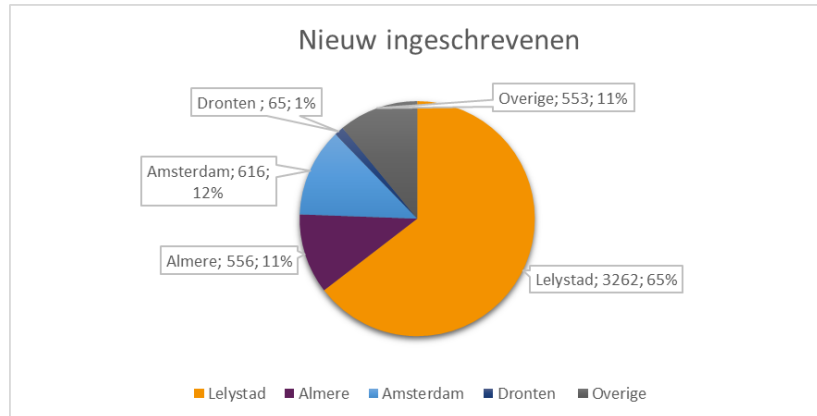


Actieve woningzoekenden wonen nu vaak nog in een niet-zelfstandige woonsituatie. Zo woont 27% bij ouders, 5% op kamers en 10% bij anderen. Daarnaast huurt 17% al een woning van Centrada en 11% een woning van een andere corporatie. Dit laat zien dat een deel van de actieve woningzoekenden al zelfstandig woont, maar ook dat er een duidelijke doorstroomvraag is binnen de sociale huursector. Verder woont 10% in een particuliere huurwoning en 9% in een koopwoning.

Nieuw ingeschreven woningzoekenden

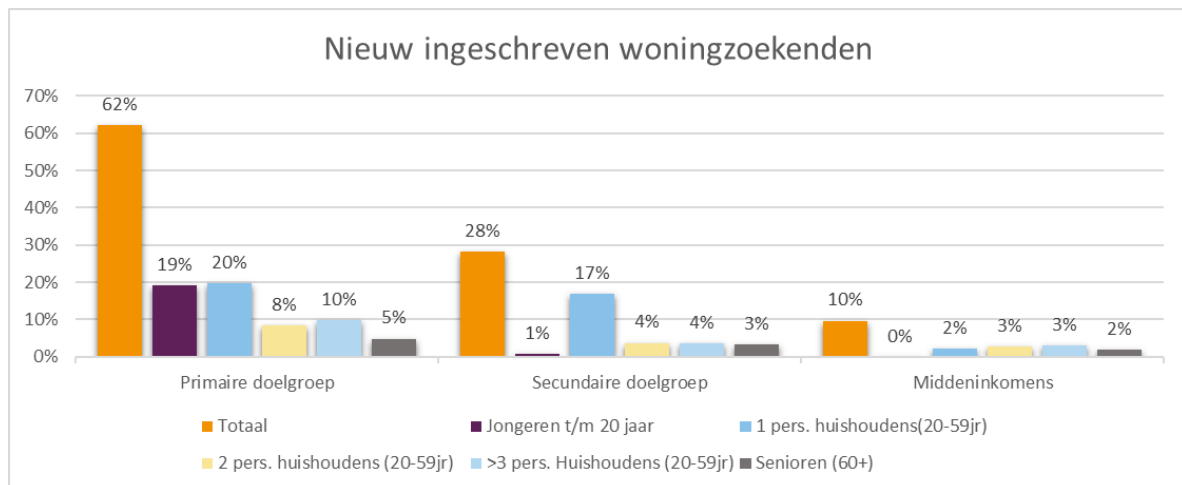
In 2025 hebben zich 5.052 woningzoekenden nieuw ingeschreven. Dit is het aantal nieuwe inschrijvingen in het jaar. Dat is iets anders dan de totale groei van het aantal ingeschreven woningzoekenden: het verschil tussen de toename van het totaal en het aantal nieuwe inschrijvingen wordt verklaard door uitschrijvingen (woningzoekenden die zich in de loop van het jaar hebben uitgeschreven).

De nieuw ingeschreven woningzoekenden wonen op dit moment vooral in Lelystad en (in mindere mate) in omliggende en grotere steden. Verdeling van de 5.052 nieuwe inschrijvingen:



- Lelystad: 3.262
- Amsterdam: 616
- Almere: 556
- Dronten: 65
- Overige woonplaatsen: 553

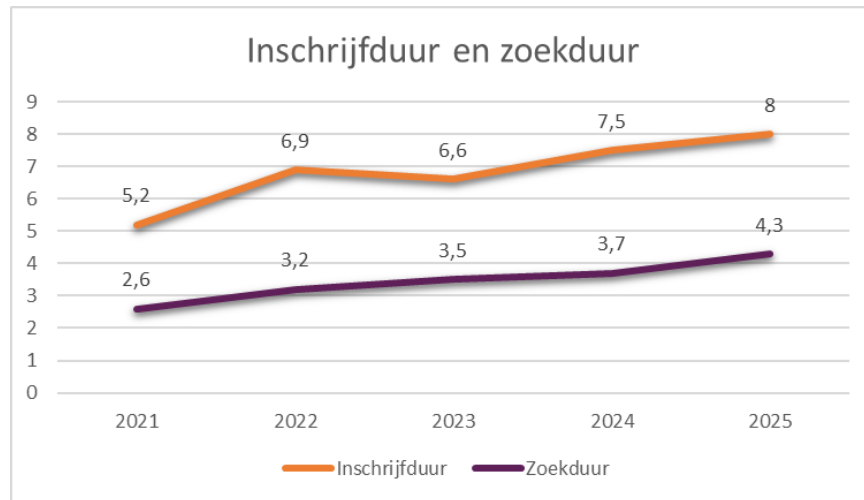
Binnen de nieuwe inschrijvingen vormen huishoudens in de primaire doelgroep opnieuw de grootste groep. In 2025 valt 62% van de nieuw ingeschreven woningzoekenden in deze doelgroep. Daarna volgt met 28% de secundaire doelgroep. De groep middeninkomens is goed voor 10% van de nieuwe inschrijvingen.



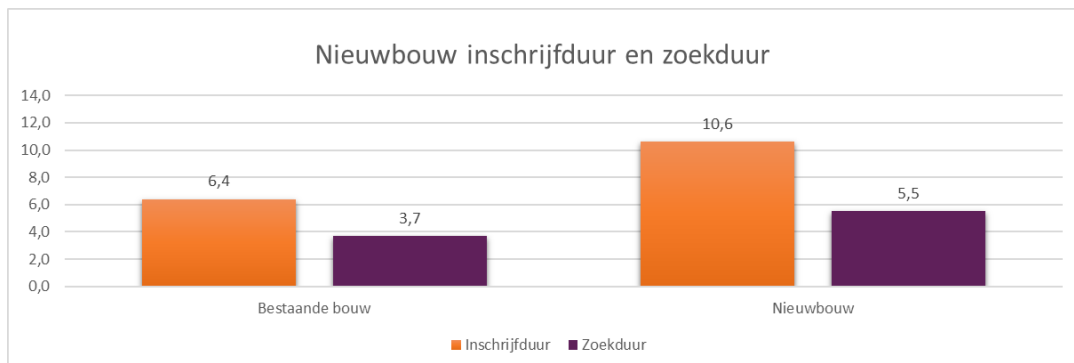
Ontwikkeling inschrijfduur en zoekduur

Centrada volgt jaarlijks de ontwikkeling van inschrijfduur en zoekduur, omdat deze twee indicatoren samen een goed beeld geven van de duur van het zoekproces van woningzoekenden. De inschrijfduur is de periode tussen inschrijving en het tekenen van het huurcontract. De zoekduur gaat over de periode vanaf de eerste reactie op het woningaanbod tot en met het tekenen van het huurcontract. In de grafiek zijn beide ontwikkelingen weergegeven.

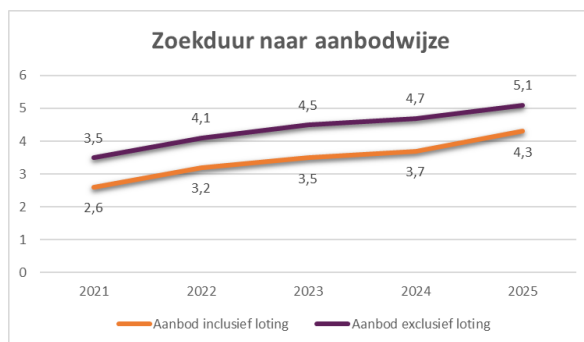
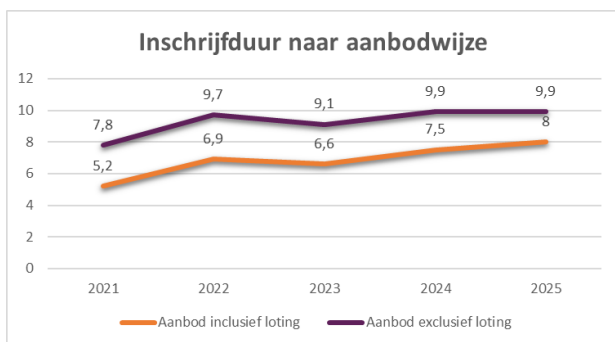
In 2025 zijn zowel de inschrijfduur als de zoekduur verder toegenomen. De gemiddelde inschrijfduur bedraagt 8 jaar en de gemiddelde zoekduur 4,3 jaar (niet-urgenten). Dit past bij de aanhoudende krapte: het aanbod is beperkt en daardoor bouwen woningzoekenden langer inschrijfduur op en kost het vinden van een passende woning meer tijd.



Nieuwbouw kan ervoor zorgen dat de gemiddelde inschrijf- en zoekduur in het jaar van verhuur hoger uitvalt. Nieuwbouwwoningen zijn populair en trekken relatief veel reacties van woningzoekenden met een lange inschrijfduur en zoekduur, die hun opgebouwde inschrijfduur verzilveren bij toewijzing. Op langere termijn draagt nieuwbouw bij aan doorstroming en extra kansen in de bestaande voorraad. Het terugbrengen van de inschrijf- en zoekduur blijft daarom afhankelijk van een meerjarige, continue bouwstroom en structureel hogere nieuwbouwaantallen.



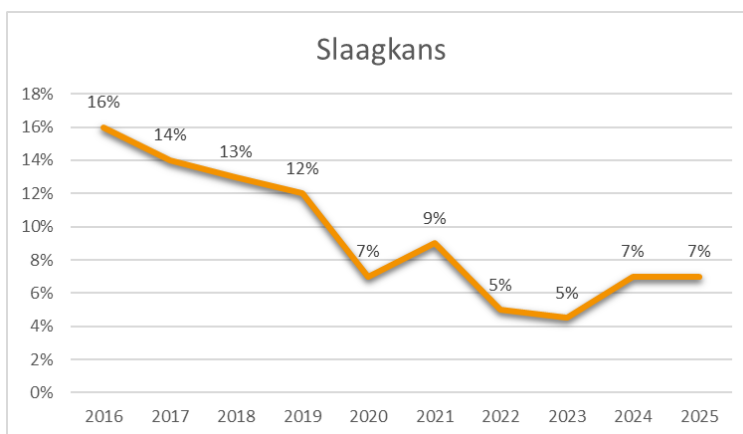
Ook de manier waarop woningen worden aangeboden, werkt door in de gemiddelde inschrijfduur en zoekduur. Een deel van het aanbod wordt toegewezen via loting. Lotingwoningen zijn bedoeld voor woningzoekenden die snel een woning nodig hebben en die verbonden zijn met Lelystad. Daarom geldt bij lotingwoningen als voorwaarde dat woningzoekenden maatschappelijke of economische binding hebben. Ongeveer een kwart van alle verhuringen verloopt via loting. Omdat bij loting inschrijfduur geen rol speelt, is dit een andere "route" dan verhuringen op inschrijfduur en zijn de uitkomsten niet één-op-één vergelijkbaar.



Daarom zijn in de grafieken zowel de gemiddelde inschrijfduur en zoekduur weergegeven voor alle reguliere verhuringen samen (inschrijfduur én loting), als voor de verhuringen die uitsluitend op basis van inschrijfduur tot stand komen. Zo wordt zichtbaar wat het effect is van loting op de gemiddelden én wat woningzoekenden gemiddeld aan inschrijf- en zoekduur nodig hebben bij woningen die op inschrijfduur worden toegewezen.

Slaagkans

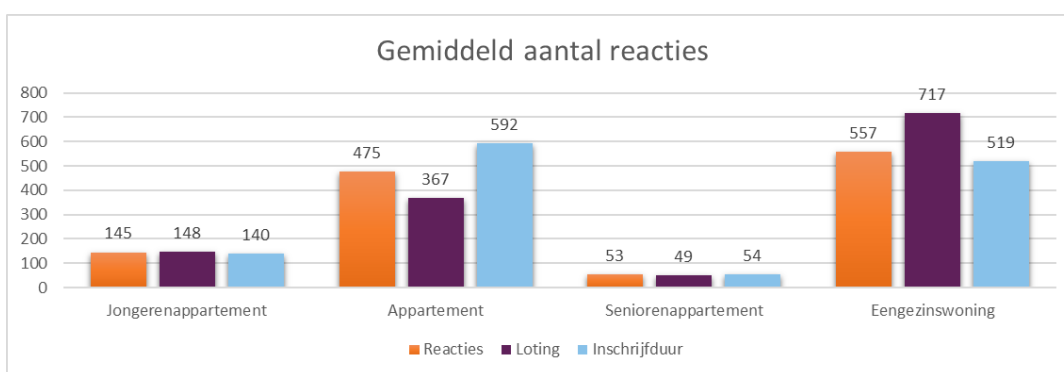
Hoe groot is de kans dat een actief woningzoekende binnen één jaar een woning vindt via de reguliere woonruimteverdeling? Dat laat de slaagkans zien. We berekenen de slaagkans door het aantal niet-urgente verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden. Actief betekent: woningzoekenden die in het afgelopen jaar minimaal één keer op een woning hebben gereageerd. Deze manier van rekenen wordt ook breder gebruikt



in de sector, omdat het beter aansluit bij de groep die daadwerkelijk op zoek is (in plaats van alle ingeschrevenen). In 2025 waren er 552 niet-urgente verhuringen en 7.986 actief woningzoekenden. Daarmee komt de slaagkans uit op 6,9% (afgerond 7%). De slaagkans is daarmee vooral een indicator voor de verhouding tussen vraag en aanbod: zij kan dalen door minder beschikbare woningen, maar ook door een toename van het aantal actief woningzoekenden.

Geadverteerde woningen

Onderstaande grafiek toont hoeveel woningzoekenden gemiddeld reageren op één aangeboden woning, uitgesplitst naar woningtype en aanbiedingsvorm (loting of inschrijfduur). Gemiddeld reageerden 435 woningzoekenden op een aangeboden woning. Dit bevestigt dat de belangstelling voor het beschikbare aanbod onverminderd hoog blijft. Tegelijkertijd is het gemiddelde aantal reacties nagenoeg gelijk aan 2024, toen dit uitkwam op 434 reacties per woning. Dit laat vooral zien dat de druk op de woningmarkt structureel is: veel woningzoekenden reageren op hetzelfde beperkte aanbod, zowel bij lotingwoningen (waar inschrijfduur geen rol speelt) als bij woningen die op inschrijfduur worden aangeboden. Hierdoor blijven de kansen voor individuele woningzoekenden klein, zeker voor woningen die erg gewild zijn, zoals nieuwbouwwoningen.



Toewijzingsmethode

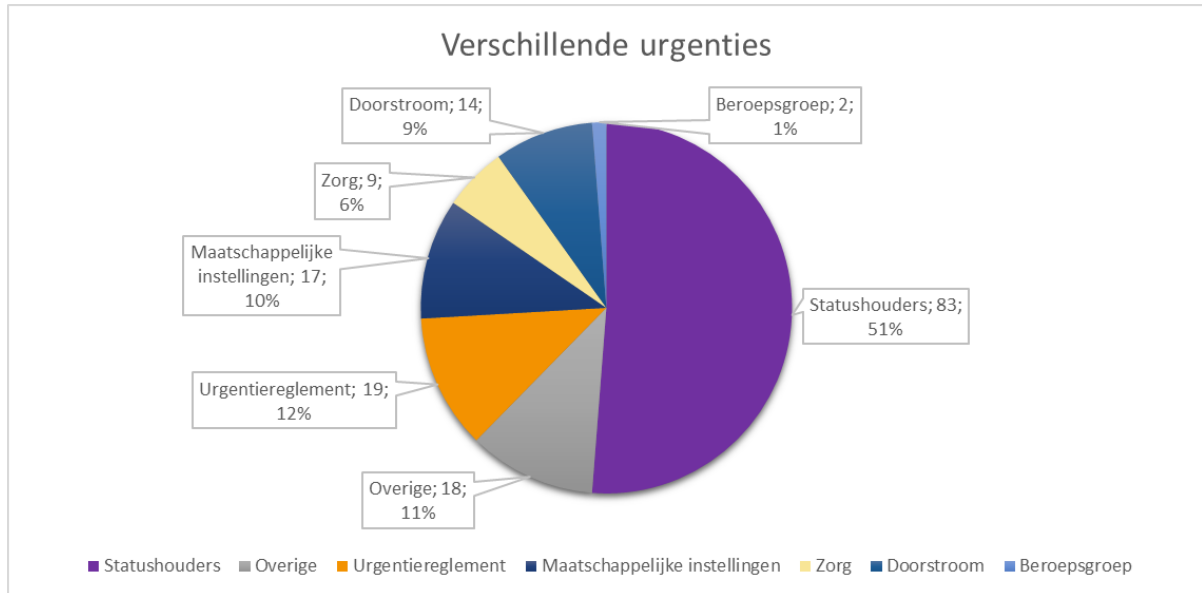
Van de 714 verhuringen zijn 395 woningen (55%) toegewezen op inschrijfduur en 157 woningen (22%) via loting. De overige 162 verhuringen (23%) zijn toegewezen met een urgentiestatus. Het aandeel loting ligt daarmee dicht bij het uitgangspunt uit de prestatieafspraken met gemeente Lelystad en HVOB: ongeveer een kwart van de verhuringen via loting, zodat ook woningzoekenden met minder inschrijfduur kans houden op een woning. Met deze verdeling wijst Centrada in 2025 vooral toe aan reguliere woningzoekenden en houdt zij tegelijk – binnen de wettelijke en regionale afspraken – ruimte voor huishoudens met een urgente woonvraag.

Kengetallen woonruimteverdeling	2023	2024	2025
Aantal verhuurde huurwoningen (excl. woningruil)	519	739	714
Aantal verhuringen op basis van urgentiereglement	26	29	19
Verhuurd aan statushouders (aantal woningen)	42	61	83
Verhuurd obv stadsurgentie	0	0	0
Verhuurd obv zorgurgentie	12	17	9
Verhuurd obv maatschappelijke urgentie	19	20	17
Verhuurd obv doorstroom urgentie	8	10	14
Verhuurd obv beroepsgroepurgentie	5	1	2
Verhuurd obv overige urgentie	42	43	18
Totaal aantal urgentie verhuringen	154	181	162
Verhuringen obv urgentie (%)	30%	24%	23%
Aantal verhuringen aan reguliere woningzoekenden	365	558	552
Verhuringen aan reguliere woningzoekenden (%)	70%	76%	77%

Directe bemiddeling en taakstelling

Elke toewijzing via directe bemiddeling of urgentie betekent dat er minder woningen beschikbaar zijn voor reguliere woningzoekenden. Tegelijkertijd is het nodig om, binnen wet- en regelgeving en regionale afspraken, ruimte te houden voor huishoudens met een urgente woonvraag. In 2025 is dat evenwicht terug te zien in de uitkomsten: van de 714 verhuringen (exclusief woningruil) ging 77% naar reguliere woningzoekenden en 23% naar woningzoekenden met een urgentiestatus. Daarmee is het uitgangspunt uit de prestatieafspraken – dat minimaal 75% van de verhuringen regulier wordt toegewezen – in 2025 behaald.

Binnen de 162 urgentieverhuringen vormt de huisvesting van statushouders het grootste aandeel: 83 woningen. In deze 83 woningen zijn 212 statushouders gehuisvest. De huisvesting van statushouders vindt plaats op basis van de gemeentelijke taakstelling. Voor 2025 bedroeg deze taakstelling 131 statushouders. Daarnaast was er per 1 januari 2025 nog een achterstand van 77 statushouders uit 2024, waardoor de totale opgave voor 2025 uitkwam op 208. Met de huisvesting van 212 statushouders is deze taakstelling in 2025 behaald.



Urgentie op basis van het urgentiereglement: woningzoekenden die op basis van mantelzorg, sociale, financiële of medische redenen voorrang krijgen. Zie 'Urgentiereglement Centrada' voor de voorwaarden. Dit is te vinden op onze website.

Statushouders: vergunninghouders die, in het kader van de gemeentelijke taakstelling, woonruimte nodig hebben in Lelystad. Dit kan ook in het kader van uitstroom of gezinshereniging zijn.

Stadsurgenten: bewoners van te slopen of te renoveren woningen in Lelystad die niet kunnen of willen terugkeren naar de eigen woning.

Zorgurgenten: Toekomstige bewoners van huurwoningen in de woonzorgzones met een zorgindicatie afgegeven door het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg).

Maatschappelijke urgentie: Cliënten die uitstromen uit maatschappelijke instellingen (convenant), personen die te maken hebben met huiselijk geweld, ex-gedetineerden en gezinnen met minderjarige kinderen waarbij de ontwikkeling van de kinderen wordt bedreigd.

Doorstroomurgentie: Huurders van Centrada bestaande uit één of tweepersoonshuishoudens woonachtig in een woning met minimaal drie slaapkamers die met voorrang doorstromen naar een kleinere (meer passende) huurwoning.

Beroepsgroepurgentie: woningzoekenden die als leraar of zorgprofessional werkzaam zijn (of gaan werken) in Lelystad. Op verzoek van de gemeente Lelystad kan voor deze woningzoekenden een woning worden toegewezen via urgentie.

Overige urgentie (directiebesluiten): dit zijn urgente situaties die niet precies passen in een categorie uit het urgentiereglement of één van de hiervoor genoemde groepen. Een directiebesluit biedt dan de mogelijkheid om in schrijnende gevallen toch urgentie toe te kennen. Een dergelijk besluit wordt genomen door de directeur-bestuurder.