Bezoekadres **Sarphatistraat 370, 1018 GW, Amsterdam**
Post **Postbus 700, 1000 AS Amsterdam**
Website **www.stadgenoot.nl**

Afdeling 5.1, 2, e
Contactpersoon 5.1, 2, e
E-mail 5.1, 2, e**@stadgenoot.nl**

Datum **8 januari 2026**

Gemeente Amsterdam
Afdeling Vergunningen - Wonen

Betreft **aanvraag vergunning tijdelijke verhuur complex Stek Oost**

Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief vraagt Stadgenoot de gemeente Amsterdam, directie Wonen, om toestemming voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet voor het (flex)complex Stek Oost. In deze brief lichten wij dit verzoek toe.

Locatie
Het betreft het (flex)complex Stek Oost, gelegen aan het Ringslangpad 2 t/m 364, bestaande uit 250 wooneenheden. Het complex is in 2018 gerealiseerd tijdelijke gemengde huisvestingslocatie voor jongeren en statushouders. In deze brief licht ik dit verzoek toe.



Figuur 1: locatie en afbeelding Stek Oost

Aanleiding
De omgevingsvergunning van Stek Oost loopt af op 4 april 2028. Hierna moeten de tijdelijke woningen worden verwijderd. Stadgenoot heeft daarom onlangs besloten om de huidige verhuurwijze tot 4 april 2026 voort te zetten en daarna over te stappen op tijdelijke verhuur en/of leegstandsverhuur.

Dit is noodzakelijk om leegstand te voorkomen en een ordentelijke afbouw van de exploitatie te realiseren.

Reden voor tijdelijke verhuur
De overgang naar leegstandsverhuur is onderdeel van de strategie om de exploitatie van Stek Oost te beëindigen conform de afspraken met de gemeente. Het aanvragen van een vergunning op basis van de Leegstandswet maakt het mogelijk om woningen tijdelijk te verhuren zonder nieuwe langlopende huurcontracten. Dit sluit aan bij:

- De resterende looptijd van de omgevingsvergunning (tot en met 4 april 2028).
- Het voorkomen van langdurige leegstand.
- Het bieden van flexibiliteit in de laatste fase van exploitatie.

Op dit moment worden de voorbereidingen getroffen voor de ontmanteling van Stek Oost bij einde omgevingsvergunning.

Afspraken bewoners
Op dit moment zijn er twee contractvormen met de bewoners:

1. Vijfjarencontracten
2. Vijfjarencontracten die einde omgevingsvergunning aflopen

Stek Oost heeft een mutatiegraad van minstens 20%. Met alle bewoners is bij aanvang gecommuniceerd dat Stek Oost een tijdelijk complex betreft voor een termijn van 10 jaar, uiterlijk tot 4 april 2028. Tevens is met alle bewoners een inspanningsverplichting afgesproken om op tijd vervangende woonruimte te zoeken en daarvoor zelf maatregelen te treffen. Bewoners hebben geen aanspraak op andere woonruimte via Stadgenoot na het aflopen van de huurovereenkomst c.q. omgevingsvergunning. Voor statushouders is er t.z.t. een ruggensteunregeling, waarmee zij een eenmalig aanbod voor vervolghuisvesting krijgen.

Ruimschoots (minstens een jaar) van tevoren kondigen wij aan per wanneer een huurovereenkomst zal eindigen, 6 maanden van tevoren ontvangen deze bewoners een daadwerkelijke opzegging. Veel eerder zullen wij starten met oproepen om bijtijds vervangende woonruimte te zoeken en instructies om dit te doen (bijv. middels flyers, informatiebijeenkomsten, e.d.).

Wij benadrukken dat we uiteindelijk afhankelijk zijn van medewerking van de bewoners om een woning bijtijds te verlaten. Indien een bewoner niet meewerkt (of kan meewerken) dienen wij namelijk een ontruimingsprocedure op te starten, waarvoor medewerking van de gemeente van groot belang is.

Afspraken gemeente
Zoals reeds aangegeven loopt de omgevingsvergunning van Stek Oost tot en met 4 april 2028. Daarnaast zijn er nog een aantal andere afspraken en/of overeenkomsten:

- Overeenkomst tot het vestigen van een huurafhankelijk opstalrecht:
  - Aanvangsdatum is start huur- en/of bruikleenovereenkomst
  - Eindigt bij afloop huur- en/of bruikleenovereenkomst
- Huurovereenkomst grond en/of water:
  - 1 december 2018 tot en met 30 november 2028
  - Of loopt totdat de laatste huurder is vertrokken
- Bruikleenovereenkomst
  - Is bedoeld als overeenkomst voor de periode tijdens het verwijderen van de units
  - Aanvangsdatum is de einddatum van de huurovereenkomst grond en/of water
  - Eindigt na oplevering van de grond, maar loopt uiterlijk maximaal 100 werkbare dagen na einddatum huurovereenkomst grond en/of water

Planning en tijdspad

Omschrijving	Planning
Start vergunningsaanvraag tijdelijke verhuur en interne voorbereiding	Q4 2025
Informeren bewoners en bewonerscommissie	Q1 2026
Overgang naar tijdelijke verhuur en verhuurstop statushouders	4 april 2026
Aanvraag sloopvergunning	Q2 2027
Overgang naar leegstandsbeheer	6 maanden vóór ontmanteli
Expiratiedatum alle huur- en bruikleenovereenkomsten en aflop omgevingsvergunning	4 april 2028
Start ontmanteling	Q2 2028
Einde huurovereenkomst grond en/of water	30 november 2028
Einde exploitatie en ontmanteling	Uiterlijk 100 dagen na aflop huurovereenkomst grond er water
Einde ontmanteling en oplevering grond	Uiterlijk 10 maart 2029

Verwachtingen tijdelijke verhuur
Stadgenoot is voornemens om tot uiterlijk 6 maanden vóór de ontmanteling van Stek Oost tijdelijke huurcontracten af te sluiten op basis van de Leegstandswet, met een duur van minimaal 6 maanden en maximaal 2 jaar. Vanaf 6 maanden vóór de ontmanteling dragen wij het verhuurproces over aan een leegstandsbeheerder (anti-kraak).

Vanaf 4 april 2026 verwachten wij circa 200 vijfjarencontracten te hebben afgesloten die automatisch aflopen bij het einde van de omgevingsvergunning (4 april 2028). Daarnaast lopen ongeveer 50 vijfjarencontracten af tussen april 2026 en april 2028. Deze woningen, evenals woningen die tussentijds worden opgezegd, willen wij tijdelijk verhuren.

Voor tijdelijke verhuur hanteren wij geen vaste doelgroep, maar onze intentie is om zoveel mogelijk te verhuren aan studenten en jongeren van 18 tot en met 28 jaar, omdat deze doelgroep het beste aansluit bij het karakter van het complex. Er worden geen tijdelijke huurcontracten afgesloten met statushouders. Hun situatie vereist namelijk meer stabiliteit en continuïteit.

6 maanden voor het aflopen van de omgevingsvergunning dragen wij het beheer over aan een leegstandsbeheerder, die eveneens zoveel mogelijk inzet op doelgroepen. Hierbij krijgen de betreffende bewoners een bruikleenovereenkomst die op ieder moment kan worden opgezegd.

Ons uitgangspunt is dat wij in deze laatste fase van Stek Oost leegstand willen voorkomen en de leefbaarheid in het complex zoveel mogelijk willen waarborgen.