Gemeente Amsterdam

Memo Stek Oost

Aan	Wethouder Zita Pels en Wethouder Steven van Weyenberg
Van	[redacted] Grond & Ontwikkeling , [redacted] @amsterdam.nl
Kopie aan	[redacted]
Datum	maandag 8 december 2025

Geachte wethouder Pels en wethouder van Weyenberg,

Aanleiding en vragen:
Wethouder Pels heeft met wethouder van Weyenberg gesproken over de locatie waar tijdelijke huisvesting voor studenten en statushouders in ‘modulaire’ woningen is gesitueerd, de locatie heet Stek Oost. Het huurcontract van Stek Oost loopt af en het lijkt wethouder Pels een ideale plek om te beginnen aan een permanente locatie voor tijdelijke woonvragen. Wat is het proces voor deze locatie? Komt die op de lijst van gemeentelijk vastgoed? Wethouder van Weyenberg staat ook open voor een verkenning naar wat daar kan met behoud van de tijdelijke woonlocatie. Kan uitgezocht worden wat de plannen zijn en welke opties we hebben? Dit graag agenderen in de map voor beide wethouders. Wethouder Pels belt de corporatie om te vertellen dat de gemeente dit gaat verkennen.

Antwoord:
Situatie:
Stadgenoot heeft op 14 juli 2023 bij wethouder Pels al aangegeven het tijdelijke gemengde wooncomplex Stek Oost met 250 studio woningen niet te willen verlengen na 2028. De belangrijkste redenen zijn:

- Bewoners en bewonersgroepen hebben aangegeven zich niet veilig te voelen. Dit beeld wordt bevestigd door betrokken instanties;
- Er is veel negatieve beeldvorming over het complex. Deze beeldvorming is moeilijk te wijzigen;
- Bij beheerissues in het complex en/of wanneer escalaties nodig zijn tussen bewoners en de beheerder, is het voor Stadgenoot lastig om met de huidige werkafspraken uit de voeten te kunnen. Inzet van Stadgenoot kost hierdoor onevenredig veel tijd;
- Stadgenoot is meerdere malen ter verantwoording geroepen bij escalaties door samenwerkende instanties, de gemeente en de politiek.
- Stadgenoot is niet in staat om het sociaal beheer probleem op te lossen;

- De schaal van het woonconcept en de opzet van de locatie (1 toegang en lange corridors) versterken het gevoel van onveiligheid.

In oktober 2023 is met Stadgenoot afgesproken dat voor de resterende 4,5 jaar:

- Stek Oost gaat, conform de bestuurlijke afspraak, door met het huisvesten van 30% jonge statushouders en 70% woonstarters/jongeren tussen de 18 en 27 jaar (in plaats van 50%-50%).
- Er wordt een externe specialistische partij ingehuurd voor het beheer.

Het contract:

- Stadgenoot huurt de grond van Gemeente Amsterdam. De grondhuurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 10 jaar, ingaande op 1 december 2018 en loopt t/m 30 november 2028.
- Exploitatietermijn van 10 jaar. Start exploitatie (= eerste inhuizing) en eindigt op het moment einde exploitatie (= gehele complex leeg).
- De gemeente heeft bijgedragen aan het onrendabele deel per woonunit voor de exploitatie voor een periode van 10 jaar.
- De tijdelijke studiowoningen zijn door Stadgenoot geleased van de unitleverancier van woningen, VDL De Meeuw tot 4 april 2028. (Het waren bij de start reeds tweedehands en gebruikte units.)
- Er zijn mankementen aan het pand. De laatste maanden zijn er veel onderhoudsmeldingen m.b.t. de boilers die lekken of kapot zijn. Dit pand is op en zou of grondig gerenoveerd moeten worden of vervangen.
- Het betreft tijdelijke woningen met een tijdelijke bouwkwaliteit (vanuit het Bouwbesluit bouwwerken leefomgeving , afkorting Bbl).
- Momenteel staan een aantal woningen leeg, na mutaties van vorige bewoners zijn er geen nieuwe huurcontracten gesloten. Stadgenoot geeft aan dat vanwege het eerdergenoemde negatieve beeld van het complex, zij het daardoor moeilijker kunnen verhuren.

Mogelijkheden na exploitatietermijn van 10 jaar (in 2028):

5.1, 2, i [redacted].

Advies zoekteam (R&D):

5.1, 2, i [redacted]

[redacted].

5.1, 2, i [redacted]

[redacted]

[redacted]

Voorstel:

De locatie Stek Oost te onderzoeken voor een invulling met modulaire (flex)woningen om de hoge woonvraag in de stad snel op te vangen, voor verschillende (tijdelijke) woonvragen en doelgroepen (o.a. starters, statushouders, en maatschappelijke beroepen). Bij het onderzoek is van belang om maatwerk te leveren welke doelgroepen in de woningen komen om een goede leefbaarheid en betrokken community te krijgen op deze locatie.

5.1, 2, i [redacted].

Proces:

Een projectteam vanuit het Ontwikkel en Bouwteam gaat samen met R&D, Wonen en stadsdeel Oost de locatie onderzoeken naar de mogelijkheden voor

een invulling met modulaire (flex)woningen). Naast inpassingsmogelijkheden en diverse adviezen die worden ingewonnen, wordt ook contact opgenomen met Stadgenoot om in beeld te brengen wat hun fasering is van de afbouw van het huidige complex, zodat er een eerste globale planning kan worden opgesteld voor de realisatie van een nieuwe ontwikkeling. De opties van de verkenning worden t.z.t bestuurlijk voorgelegd.

Good to know:

- Zembla zendt een documentaire over Stek Oost uit op 15 januari 2026. De aanleiding voor de documentaire zijn klachten van bewoners in het pand. Hierin worden bestuurders Mariëlle Foppen van Stadgenoot en stadsdeelbestuurder Carolien de Heer geïnterviewd. Naar aanleiding van deze uitzending zouden vragen aan het bestuur verwacht kunnen worden.
- Op 2 december heeft het college kennisgenomen van de raadsinformatiebrief over de gemengde locaties. Dit is een jaarlijkse rapportage met een stand van zaken over hoe het op de gemengde locaties gaat.

Deze memo is opgesteld in samenwerking met de directie Wonen, Ruimte en Duurzaamheid, stadsdeel Oost en G&O

Met vriendelijke groet,
5.1, 2, e 5.1, 2, e
5.1, 2, e 4.1, 4 Ontwikkel en Bouwteam
Grond en Ontwikkeling