Signaal Stek Oost: flexcontracten, startpunten en mogelijkheid tot verlenging

5 februari 2026

De directe aanleiding voor dit bericht zijn signalen van huidige bewoners van Stek Oost over hun woonzekerheid en de concrete knelpunten die zij ervaren in aanloop naar het aflopen van hun contracten en de geplande sloop van het gebouw. De recente Zembla-documentaire over Stek Oost bracht het complex opnieuw onder de aandacht, maar dit signaal richt zich nadrukkelijk op de actuele situatie en zorgen van huidige bewoners omtrent hun woonzekerheid. De gesignaleerde problemen treffen bovendien niet alleen bewoners van Stek Oost, maar wekken ook zorgen over de toekomstige woonzekerheid van honderden bewoners van andere tijdelijke complexen in Amsterdam.

Huidige situatie Stek Oost

De omgevingsvergunning van Stek Oost vervalt op 4 april 2028, iets meer dan twee jaar vanaf nu. Omdat de geplande sloop daarmee binnen vijf jaar na het aangaan van nieuwe huurcontracten valt, verhuurt Stadgenoot hier sinds circa twee jaar niet langer met jongerencontracten maar met zogeheten flexcontracten. Dit zijn huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd met een aanvullende opzeggrond: het aflopen van de omgevingsvergunning. Deze constructie is mogelijk gemaakt door een in 2021 aangenomen amendement op artikel 7:271 lid 4 BW en wordt ook toegepast bij andere tijdelijke (jongeren)complexen waar de vergunning binnen vijf jaar afloopt, zoals Startblok Riekerhaven.

Geen start- en zoekpunten

Bij flexcontracten verliezen bewoners – net als bij jongerencontracten – hun zoekpunten bij het tekenen van het contract. In tegenstelling tot jongerencontracten kunnen zij aan het einde van hun contract echter geen startpunten aanvragen op WoningNet. Hierdoor wordt het vinden van een vervolgwoning in de praktijk vrijwel onmogelijk. Dit probleem beperkt zich niet tot Stek Oost, maar speelt vermoedelijk ook op andere tijdelijke complexen.

Voor bewoners die vóór april 2025 een flexcontract hebben gekregen, bestaat nog de mogelijkheid om tot een half jaar voor het einde van het contract opnieuw het maximum van 30 zoekpunten op te bouwen, mits zij

tijdig en goed zijn geïnformeerd over het belang en de werkwijze hiervan. Voor bewoners met een flexcontract dat na deze datum is afgesloten, is het tijdig opbouwen van voldoende punten echter (nagenoeg) onmogelijk. Startpunten kunnen zij bovendien niet aanvragen.

Corporaties zijn zich hiervan bewust en hebben dit zelf ook als aandachtspunt benoemd, maar geven aan geen tussentijdse beleidswijzigingen te willen doorvoeren. Het vraagstuk wordt meegenomen in een toekomstige evaluatie van het puntensysteem. Voor de huidige bewoners komt dit echter te laat. Gezien het groeiende aantal complexen waarvan de omgevingsvergunning binnen enkele jaren afloopt, voorzien wij een structureel probleem: grote groepen jongeren van wie het contract eindigt zonder realistisch perspectief op een vervolgwoning. Als de pilot rondom startpunten hier geen oplossing voor biedt, schiet deze haar doel voorbij.

Daar komt bij dat woningen op Stek Oost door de jaren heen wisselend zijn geadverteerd. Nog steeds wordt in sommige DAK-advertenties gesproken over jongerenwoningen en/of jongerencontracten, terwijl het in de praktijk om flexcontracten gaat. Ook is bij het aangaan van flexcontracten niet altijd voldoende duidelijk gecommuniceerd dat bewoners geen recht hebben op startpunten, waardoor dit bij het tekenen niet altijd bekend was.

Verlenging op Stek Oost

Niet alle huidige bewoners van Stek Oost hebben een flexcontract. Bewoners van vóór 2024 beschikken vaak nog over een jongerencontract, dat op verschillende momenten afloopt tussen nu en het einde van de omgevingsvergunning.

Corporaties hebben onderling afgesproken dat bewoners met startpunten die geen vervolgwoning kunnen vinden, in veel gevallen verlenging krijgen. Voor tijdelijke complexen geldt deze afspraak echter niet. Ook op Stek Oost heeft Stadgenoot aangegeven geen verlenging te bieden aan bewoners met een aflopend jongerencontract die, ondanks startpunten, geen andere woning hebben kunnen vinden.

Hoewel dit juridisch niet verplicht is, roept deze keuze vragen op. In het complex vinden continu bewonerswisselingen plaats, onder andere door aflopende contracten en bewoners die elders woonruimte vinden. Lege woningen moeten opnieuw worden verhuurd, maar dat wordt steeds lastiger. Nieuwe bewoners krijgen immers een flexcontract van minder dan 2,5 jaar, waarin zij onvoldoende tijd hebben om zoekpunten op te

bouwen en geen startpunten kunnen aanvragen. Zij tekenen daarmee feitelijk voor een contract dat nagenoeg garandeert dat zij via WoningNet geen vervolgwoning kunnen vinden.

Dit maakt het niet alleen lastig voor Stadgenoot om nieuwe huurders te vinden, maar vergroot ook de kans dat vooral jongeren instromen die weinig alternatieven hebben en/of zich in een kwetsbare positie bevinden. Zowel de beperkte selectiemogelijkheden als de korte woonduur gaan nu al merkbaar ten koste van de leefbaarheid en het gevoel van community in het pand. Het bieden van verlenging aan bewoners met een aflopend jongerencontract – zolang zij aan de overige voorwaarden voldoen – is daarom in het belang van zowel de verhuurder, de betreffende bewoners als de leefbaarheid van het complex. Daarnaast voorkomt dit leegstand en de toenemende moeite om richting de sloopdatum nog nieuwe bewoners te vinden.

Aanbevelingen

Gezien de gevolgen voor bewoners en leefbaarheid pleiten wij ervoor dat:

- Stadgenoot op Stek Oost bereid is verlenging te bieden aan bewoners met een aflopend jongerencontract tot het einde van de omgevingsvergunning, mits zij aan de overige voorwaarden voldoen.
- Het beleid dat jongeren met een flexcontract geen startpunten kunnen aanvragen op korte termijn wordt aangepast. Indien dit lastig is vanwege de bredere toepassing van flexcontracten dan enkel voor jongeren, wordt verzocht alternatieve oplossingen te zoeken, bijv. een voorlopige koppeling aan een maximumleeftijd van 34 jaar.
- Wordt verkend of het mogelijk is om bewoners met een flexcontract hun zoekpunten terug te geven, met name wanneer het gaat om contracten van minder dan drie jaar tot het einde van de omgevingsvergunning.

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Stichting !WOON


WOON
informatie en advie


WOON
informatie en advies