

# Stepstone



Pieven de Key

alarmsystemen  
020 - 659 55 59

BOVO

BOVO

KEUKENKODEN.NL

YASH

YASH





# Voorwoord

Met trots presenteren we Stepstone, een bijzonder nieuwbouwproject in Amsterdam dat in mei 2024 officieel is geopend. Stepstone is de eerste sociale woontoren aan de Zuidas speciaal ontworpen voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar.

Bij Lieven de Key dromen we van een ongedeelde, dynamische stad. Een stad waarin mensen, ongeacht leeftijd, achtergrond en inkomen een plaats hebben. We willen dat iedereen zich thuis voelt in Amsterdam. Jongeren vinden daar moeilijk een eigen plek. Door nieuwe woningen te bouwen voor woonstarters geven we jongeren de kans om hun eerste stappen te zetten op de Amsterdamse woningmarkt. Met Stepstone dragen we daar met 216 sociale huurwoningen aan bij.

Sinds onze oprichting in 1868 zijn we een Amsterdamse woningcorporatie. We kennen de stad door en door en spelen in op de behoeften van zowel onze bewoners als de stad. Jongeren vormen het arbeidspotentieel van de toekomst en brengen levendigheid in de stad door gebruik te maken van de vele voorzieningen, ook buiten kantooruren.

Het innovatieve en duurzame woongebouw Stepstone staat in de Zuidas, een gebied dat transformeert van een zakendistrict naar een levendige woonwijk waar werken, wonen en leven samenkomen. De komst van de jonge bewoners van Stepstone versterkt deze ontwikkeling en draagt bij aan de diversiteit van de buurt.

Voor veel bewoners is dit hun eerste stap naar zelfstandig wonen. Hun woning in Stepstone is niet alleen betaalbaar, maar de gemeenschappelijke ruimtes en actieve community builders zorgen ook voor ontmoetingen en sociale activiteiten. Zo is dit een plek waar jongeren zich kunnen ontwikkelen en een thuis kunnen vinden.

Met Stepstone hopen we een belangrijke stap te zetten in de ontwikkeling van de Zuidas en bij te dragen aan een ongedeelde stad waar iedereen zich thuis voelt.

Karin Verdooren  
*Algemeen directeur-bestuurder Lieven de Key*



# Omgeving

De omgeving van Stepstone biedt een unieke combinatie van stedelijke dynamiek en natuur. Het is gelegen in het Kenniskwartier aan de Zuidas, ter hoogte van de Vrije Universiteit (VU), een van de meest prestigieuze en snel ontwikkelende wijken van Amsterdam. Hiermee biedt het een prachtige woonlocatie voor jonge mensen die willen genieten van alles wat de stad te bieden heeft.



“Een plek vinden is al een prestatie, maar een plek als deze? Dat is onwerkelijk”

— Gaffier (23 jaar)

## De Woonagenda

In 2017 stelde de gemeenteraad van Amsterdam de Woonagenda 2025 vast, met een duidelijke visie voor de woningbouw in de stad. Een belangrijk aspect van deze agenda is de 40-40-20 procent verdeling voor nieuwbouwprojecten. Dit betekent dat de toegevoegde woningvoorraad moet bestaan uit gemiddeld 40% sociale huurwoningen, 40% middeldure woningen en 20% vrije sectorwoningen (koop en huur). Deze verdeling is ook van toepassing op de Zuidas, wat zorgt voor een diverse en inclusieve woonomgeving.

## Perfecte bereikbaarheid

De Zuidas ligt tussen Schiphol en het centrum van Amsterdam, ingeklemd tussen de wijken Buitenveldert en Oud-Zuid en dichtbij natuurgebieden zoals de Nieuwe Meer en de Amstel. Dit zorgt ervoor dat bewoners van Stepstone genieten van zowel uitstekende stedelijke voorzieningen als toegang tot groene recreatiegebieden. Met station Amsterdam-Zuid op slechts 5 minuten loopafstand ligt Stepstone op een van de best bereikbare gebieden van de stad, met directe treinverbindingen naar Schiphol en andere bestemmingen.

## Van zakendistrict naar bruisende leefomgeving

De Zuidas is een gebied vol dynamiek en constante ontwikkeling. Wat ooit voornamelijk een zakendistrict was, transformeert mede door de komst van Stepstone naar een unieke stadswijk waar wonen, werken en leven samenkomen. Door de concentratie van bedrijven, woningen en instellingen zoals de VU en het Amsterdam UMC, en met groot-schalige bouwontwikkelingen zoals het Zuidasdok, groeit de Zuidas de komende jaren uit tot een van de meest innovatieve en bruisende delen van Amsterdam. Wonen in Stepstone betekent deel uitmaken van deze dynamiek, met hippe restaurants, cafés, winkels en culturele voorzieningen binnen handbereik. En het nabijgelegen Amsterdamse Bos biedt een groene ontsnapping aan de stedelijke drukte. Deze combinatie van stedelijke en natuurlijke elementen maakt Stepstone de ideale woonplek voor jongeren op zoek naar een dynamische leefomgeving.





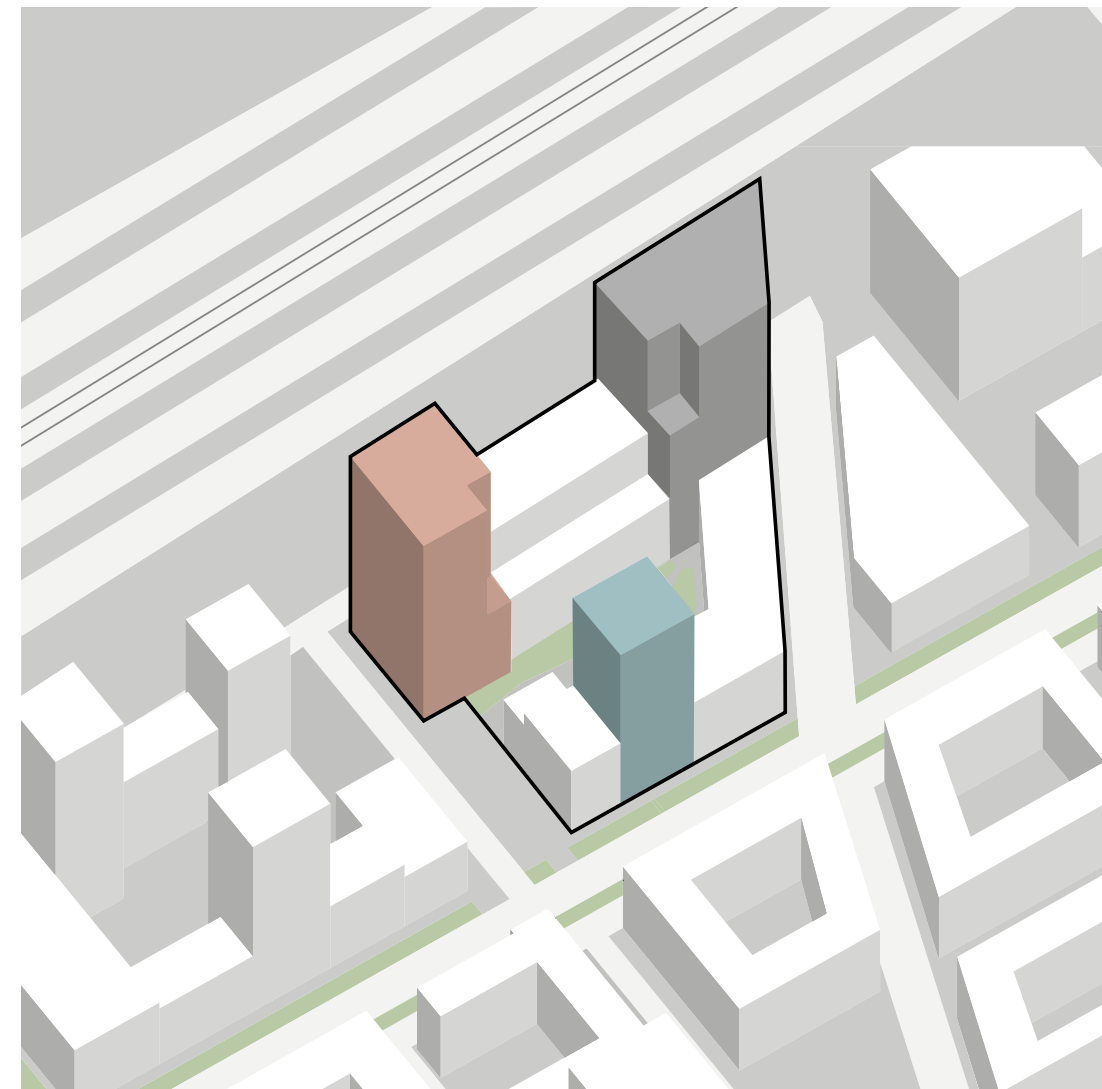
STEPSTONE

1525  
1960



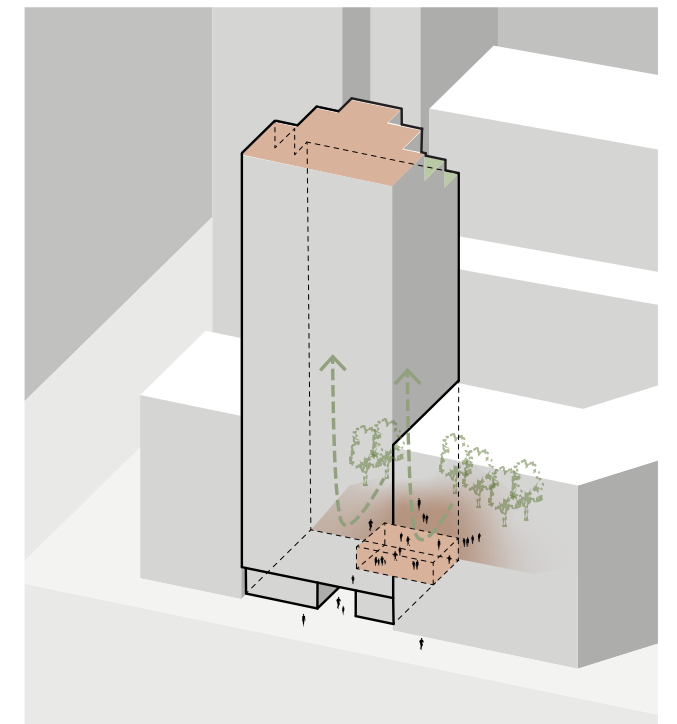
# Ontwerp

Stepstone is een 80 meter hoge woontoren, ontworpen door LEVS architecten, die meer biedt dan alleen wonen. Op de begane grond en eerste verdieping bevindt zich een gemeenschappelijke lounge met aparte ruimte om te werken of te studeren. Het gebouw zelf is een mix van modern en tijdloos, met bijzondere details zoals groen grind en glanzend marmer in het beton. Ook bijzonder is de wachtgevel, waarop mensen te zien zijn die een bijdrage hebben geleverd aan Stepstone.



## Panoramisch wonen aan de Zuidas

Gelegen tussen de Mahlerlaan en de ringweg A10, maakt Stepstone deel uit van vijf bouwblokken. Het U-vormige bouwblok waar Stepstone onderdeel van is omvat een ruime gemeenschappelijke binnentuin en bestaat uit drie torens. Aan de noordzijde bevinden zich de twee torens van gebouw The Pulse. Stepstone staat aan de zuidzijde van het bouwblok. Dit ontwerp past perfect in de Zuidas met de kenmerkende versprongen hoogbouw.





## Klassiek en stedelijk ontwerp

Het ontwerp van Stepstone heeft een stedelijk karakter en volgt een klassieke opbouw van beneden naar boven. De woontoren is licht en open met talrijke balkons. Dankzij verschillende patronen in de gevel ontstaat een mooi geheel zonder dat het eentonig wordt. De toren heeft de uitstraling van een stedelijk gebouw en past perfect in de levendige buurt. Dit wordt versterkt door de lichtgrijze kaders van prefab beton en de groene betonvlakken met groen grind en Noors marmar.



“Mijn woning hiervoor was 20 vierkante meter. Nu heb ik een paleis”

— Giannely (24 jaar)





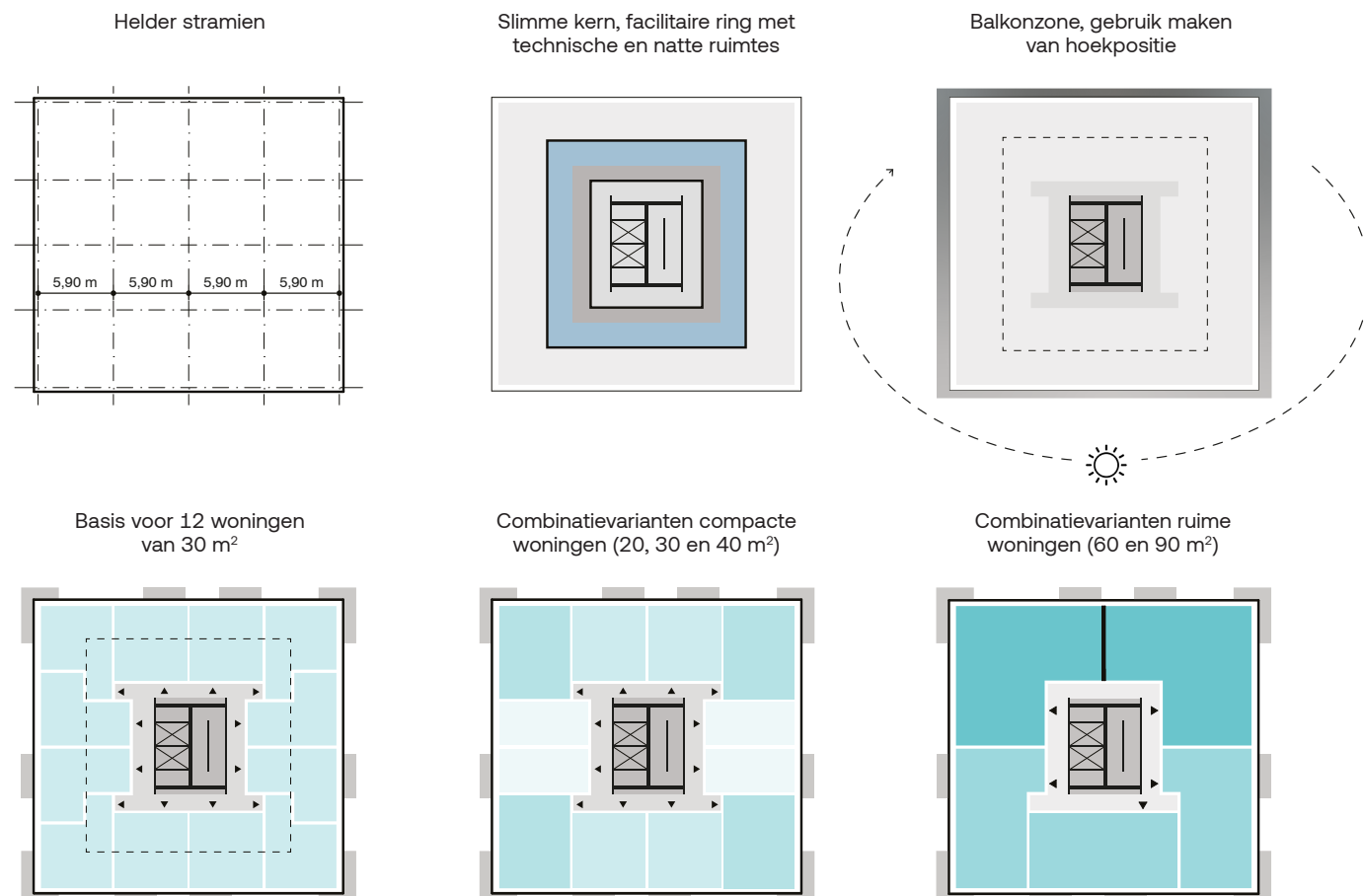
## Diverse gemeenschappelijke voorzieningen

Stepstone is meer dan een gebouw. Het is een plek waar bewoners zich thuis kunnen voelen en elkaar kunnen ontmoeten. Vanuit de lounge stap je zo de binnentuin in, en in de aparte ruimte op de eerste verdieping kan er rustig gewerkt of gestudeerd worden. Op het dakterras op 80 meter hoogte kunnen bewoners sporten of genieten van het spectaculaire uitzicht over de stad.

## Een hoogwaardige leefomgeving voor starters

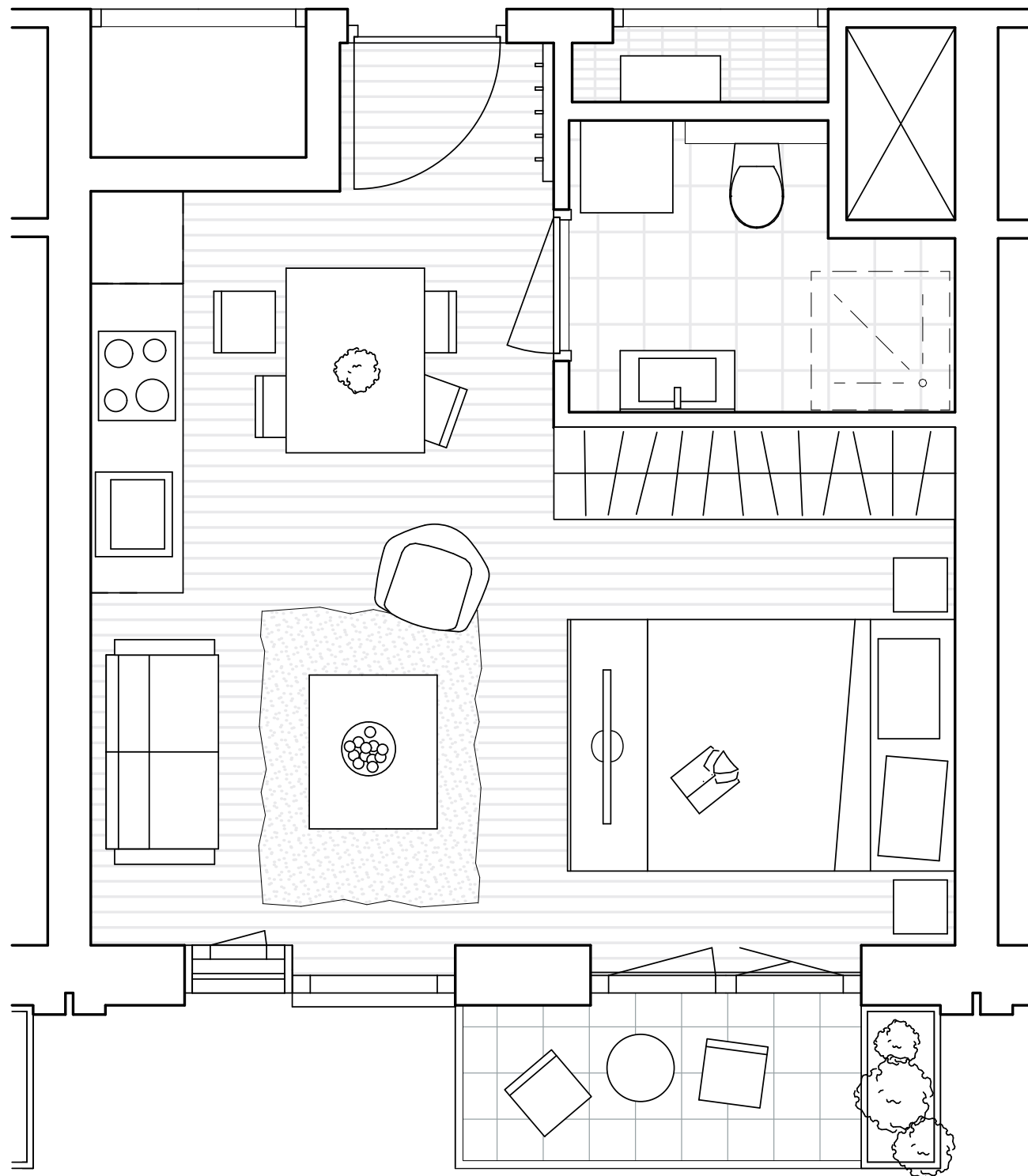
Stepstone biedt 216 sociale huurwoningen voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar, variërend van compacte studio's tot ruime maisonnettes. Bijna alle woningen hebben een balkon. De woningen zijn zo ontworpen dat ze kunnen worden omgezet naar grotere woningen, waardoor het gebouw flexibel blijft voor toekomstige behoeften.

## Concept plattegronden

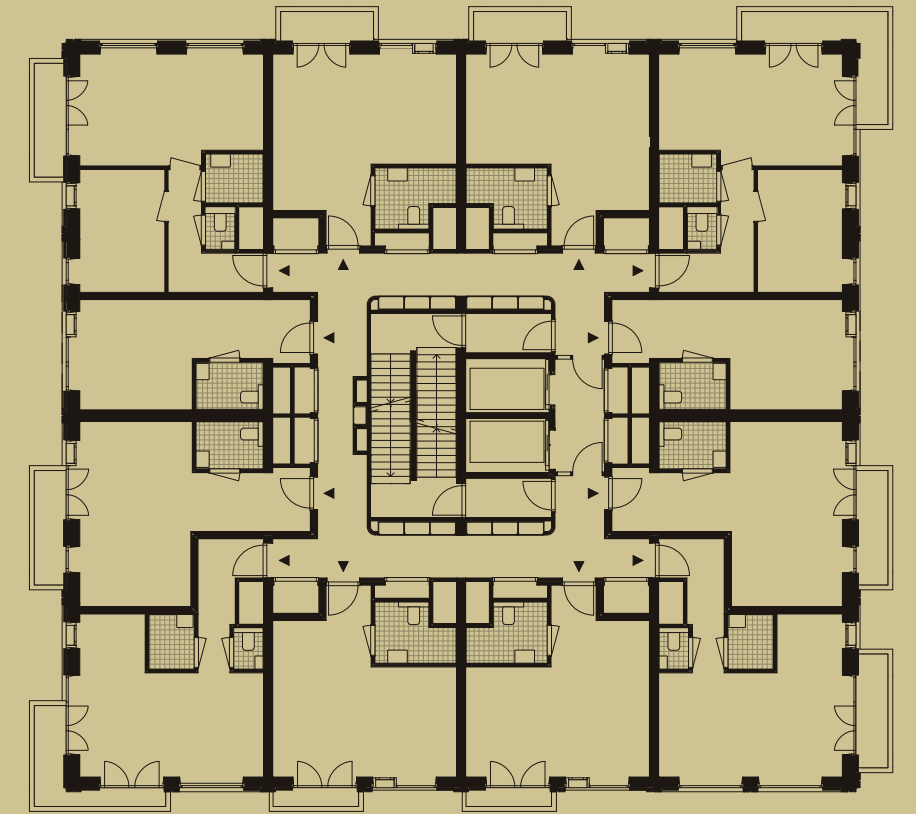




# Woning van 30 m<sup>2</sup>



# Verdieping met woningen van 23, 30 en 40 m<sup>2</sup>



# Begane grond





# Ontwikkeling

Stepstone is een bijzonder project dat begon met een duidelijke visie en uiteindelijk uitgroeide tot een hoogwaardig woongebouw voor jonge Amsterdammers. De ontwikkeling van Stepstone vereiste zorgvuldige planning en samenwerking om de doelstellingen te bereiken en tegelijkertijd een efficiënte bouwmethode te waarborgen.



“Ik mis hier nog het dorpse en de goedkope boodschappen. Eén trein naar mijn werk is wel ideaal”

— Salomé (28 jaar)

## De ontwikkelopgave

Aanvankelijk was het de bedoeling van Projectbureau Zuidas om op kavel 2D in het Kenniskwartier een mix van commerciële functies en 100 sociale huurwoningen te realiseren, uitgevoerd door een commerciële ontwikkelaar. Lieven de Key onderzocht de haalbaarheid van dit sociale programma en wist Projectbureau Zuidas te overtuigen om het aantal sociale huurwoningen te verhogen. Hierdoor werd de ontwikkelopdracht exclusief aan Lieven de Key gegund. Door zelfstandig te ontwikkelen, konden we een hogere bouwkwaliteit en snellere procesgang garanderen.

## Prefab en steigerloos bouwen

Bij een woontoren van deze omvang is het gekozen bouwsysteem cruciaal voor de efficiëntie op de bouwplaats. Vanaf het begin van het schetsontwerp werd rekening gehouden met alle mogelijke bouwsystemen voor de constructie en werd gekozen voor prefab gevels. Na de selectie van Vorm Bouw als bouwteampartner werd besloten om ook de constructie in prefab beton uit te voeren. Dankzij deze methode kon elke zes werkdagen een verdieping wind- en waterdicht worden toegevoegd, geheel zonder steigers.

## Duurzaam warmteconcept

Voor de energievoorziening onderzocht Lieven de Key de mogelijkheden van een eigen warmte-koude opslag (WKO), aansluiting op stadswarmte, plaatsing van dry-coolers en PV-panelen. Een duurzame oplossing werd gevonden door aan te sluiten op de WKO van het tegenoverliggende gebouw The Pulse, dat een overschot aan warmte in hun systeem bleek te hebben. Dit zorgde voor een efficiënte en milieuvriendelijke warmtevoorziening.

## Efficiënt beheer

Om onderhoud aan de installaties te kunnen uitvoeren zonder dat bewoners thuis hoeven te zijn, zijn de technische kasten geïntegreerd aan de corridor. Daarnaast zijn op de 2e tot en met de 8e verdieping bergingen van verschillende groottes gerealiseerd, die bewoners naar behoefte kunnen huren. Dit biedt flexibiliteit en gemak voor alle bewoners van Stepstone.









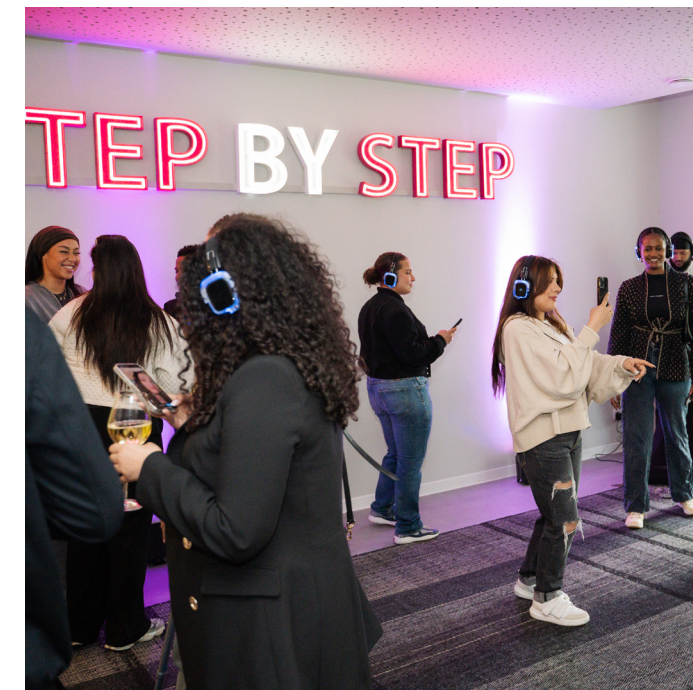
# Woonconcept

Jongeren hebben vaak behoefte aan sociaal contact in hun leefomgeving. Daarom is het woonconcept van Stepstone ontworpen om sociaal contact tussen bewoners te faciliteren en aan te moedigen. Ook biedt het een woonplek waar bewoners de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen.



## Een plek om te wonen, ontmoeten en leren

Stepstone beschikt over verschillende voorzieningen die dit mogelijk maken. Op de begane grond en eerste verdieping zijn er een lounge en een studie- en werkruimte, waar bewoners samen activiteiten kunnen organiseren of in een rustige omgeving kunnen werken. Op de 23e verdieping bevindt zich een dakterras, waar bewoners kunnen sporten en ontspannen.



## De rol van community builders

Naast het reguliere beheer zijn er in het woongebouw zes community builders actief. Deze bewoners organiseren activiteiten voor hun medebewoners en beheren de lounge en studie- en werkruimte. Samen met de beheerder van Lieven de Key dragen zij zorg voor een prettig leefklimaat binnen Stepstone. Via de app van Lieven de Key worden bewoners op de hoogte gehouden van alle gebeurtenissen en activiteiten in het woongebouw, waardoor ze verbonden blijven met elkaar.





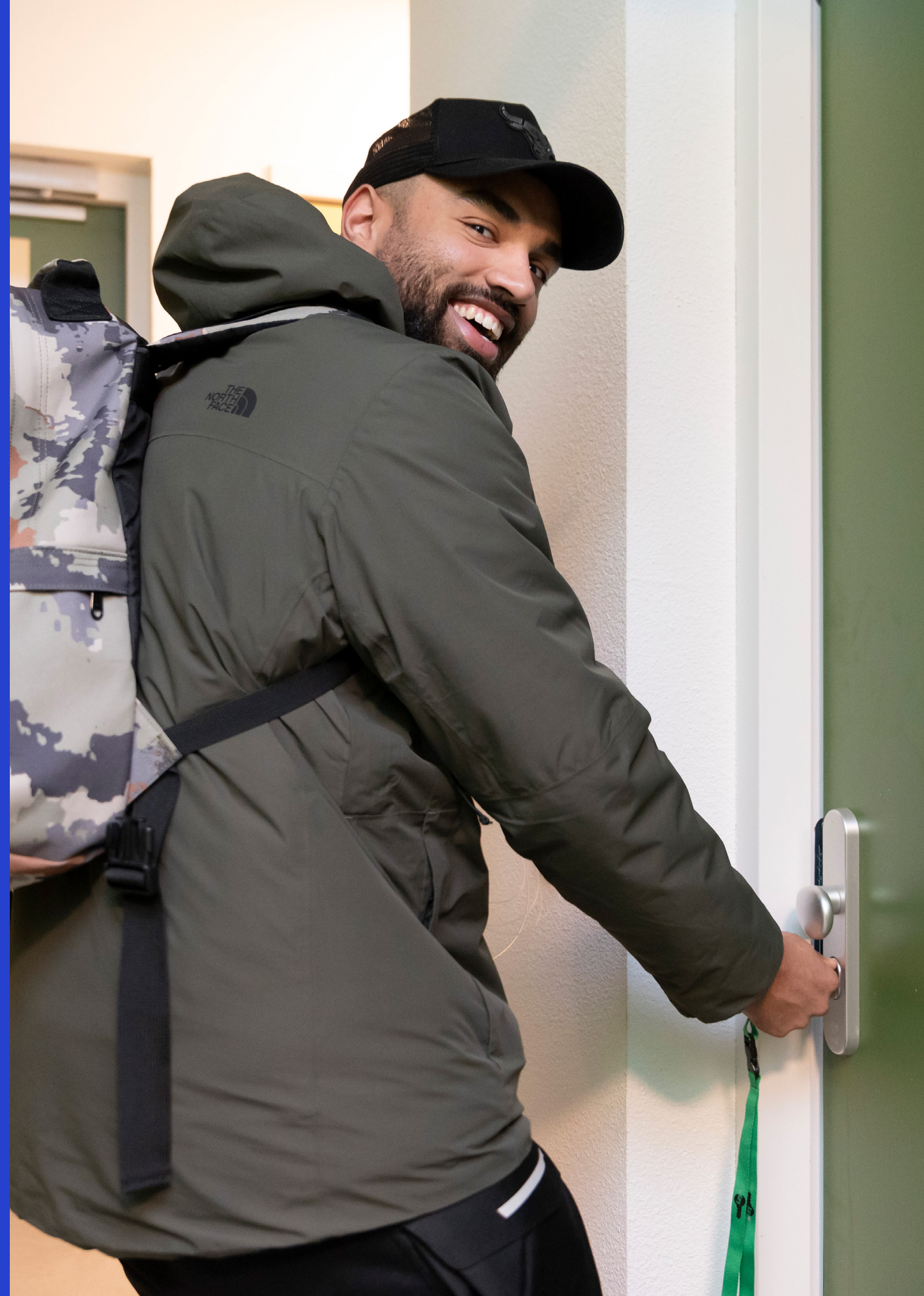


# Dankwoord

Het succes van Stepstone is het resultaat van een nauwe en constructieve samenwerking tussen verschillende partijen. Deze samenwerking heeft geleid tot een prachtig eindresultaat.

## Onze bijzondere dank gaat uit naar:

- Projectbureau Amsterdam Zuidas voor hun ondersteuning en samenwerking bij het integreren van Stepstone in de dynamische omgeving van de Zuidas.
- LEVS architecten voor het indrukwekkende ontwerp dat Stepstone een iconisch en tijdloos karakter geeft.
- Vorm Bouw voor hun inzet en vakmanschap in het realiseren van dit innovatieve en duurzame woongebouw.
- Pieters Bouwtechniek, Strackee, Buro Bouwfysica, Van Toorenburg installatieadvies, Vaecon, MBS Beton, Hibex, Cas Sombroek Electro, Breman en Bouwkundig Begeleidings Adviesgroep (B.B.A.) voor hun onmisbare expertise en samenwerking gedurende het hele project.





# Meer weten over Stepstone of samenwerken met Lieven de Key?

Neem contact op via [info@lievendeky.nl](mailto:info@lievendeky.nl).  
U kunt ook bellen via (020) 621 43 33.

Lieven de Key