

# ‘Een campus is: waar alles wat je nodig hebt aanwezig is’ ‘A Campus is: a Place Where Everything You Need is at Hand’

Interview met/with André Snippe, ontwikkelaar/developer Campus Diemen Zuid

Harald Mooij

Campus Diemen Zuid





Wie vóór 2011 vanaf station Diemen-Zuid de wijk Bergwijk-park inliep, net buiten de ring in de zuid-oostelijke agglomeratie van groot-Amsterdam, zag daar de economische crisis ten voeten uit: kantoorgebouwen niet ouder dan 10 tot 40 jaar met meer dan 45 procent leegstand, in een troosteloze omgeving van hekken en lege parkeerplaatsen. Hier opende in september 2013 Campus Diemen Zuid, een studenten-campus met 936 appartementen en eigen voorzieningen naar Amerikaans voorbeeld, waarvan het succes nu al een positieve impuls betekent voor de rest van de wijk. Initiatiefnemer is André Snippe, die op een steenworp afstand kantoor houdt. Op het moment van dit gesprek wonen er zo'n 500 studenten op de campus en worden nog elke week nieuwe voorzieningen opgeleverd.

*Campus Diemen Zuid is de eerste ontwikkeling van Snippe Projecten ten behoeve van studenthuisvesting en één van de weinige particuliere initiatieven op dit gebied. Kunt u iets vertellen over uw bedrijf en de motivatie om deze weg in te slaan?*

Ik ben in 1989 gestart met bemiddeling en ontwikkeling van vastgoed in Amsterdam. Dat was de tijd dat als je over de grachtengordel liep er 30 tot 40 procent leegstand en stond te verouderen, omdat er al zolang niets meer mee was gedaan. Dat gaf mij de nodige inspiratie om te kijken: wat kunnen we ermee? Ik was een van de eersten die in een oud pakhuis of schoolgebouw woningen begon te maken. Dat is altijd de basis geweest: binnenstedelijke ontwikkeling, complexe zaken.

En ik ging bouwen waar de markt om vraagt: er is sindsdien eigenlijk niets veranderd, want vanaf 1990 tot vandaag aan toe is er in Amsterdam een groot probleem voor starters, mensen die afgestudeerd zijn en tweeverdieners die voor het eerst in hun leven een huis willen kopen. Voor deze groep gingen wij bouwen, kleine betaalbare appartementen vanaf zo'n 50 m<sup>2</sup>. Dat was tegen de stroom in, maar op mijn advertentie in de woonkrant van de Telegraaf kwamen in één weekend 600 reacties. Vanaf dat moment ben ik me gaan concentreren op locatie (het allerbelangrijkste) en daarnaast bereikbaarheid, leuke buurt, openbaar vervoer, de basiswaarden voor prettig wonen. Ik ben architecten opdrachten gaan geven om kleine appartementen te tekenen, met een of maximaal twee slaapkamers, eigen badkamer, open keuken... We zijn klein begonnen, met een gebouw voor 20, 25 appartementen, later ook groter. In de grachtengordel, in de Jordaan, maar ook in De Pijp, waar destijds niemand wilde wonen. De term *Quartier Latin* hebben wij daar geïntroduceerd. En moet je de grachtengordel nu eens zien, een museum! Daar hebben wij ook aan mogen bijdragen.

*Binnenstedelijke ontwikkeling voor de particuliere woningmarkt, het klinkt als een succesvolle formule. Waarom bent u daarmee gestopt?*

Eind jaren 1990 veranderde de gemeente Amsterdam haar politiek. Wethouder Duco Stadig bedacht dat het Amsterdamse centrum geen 'slaapstad' mocht worden. Gebouwen boven een bepaalde maat mochten niet meer tot woningen verbouwd worden. Ook kregen de gemeente en corporaties voorrang bij de verwerving van school- en universiteitsgebouwen. Die politiek was de nekslag voor projectontwikkelaars, en een flinke dreun voor het particuliere initiatief. Ik ben in Brussel een tweede vestiging begonnen en heb daar een goed bedrijf opgebouwd. Maar mijn hart ligt in Amsterdam.

*Hoe komt iemand uit de particuliere koopsector erbij om ineens studenthuisvester te worden?*

De locatie. En de markt. In 2011 kwam ik terug naar

Before 2011, anyone walking from the Diemen-Zuid station into the Bergwijkpark district, just outside the ring road in the south-eastern section of the greater metropolis area of Amsterdam, could clearly see the impact of the economic crisis: office buildings no older than 10 to 40 years that were over 45 per cent vacant, drearily surrounded by barriers and empty parking lots. In September 2013, Campus Diemen Zuid opened here, a student campus in American fashion with 936 apartments and facilities of its own, the success of which is already having a positive influence on the rest of the district. Its initiator is André Snippe, whose office is a stone's throw away. As we speak, some 500 students are already living here on campus and new facilities are being completed every week.

*Campus Diemen Zuid is not only Snippe Projecten's first foray into the development of student housing, it is one of the few private initiatives in this sphere. Can you say something about your company and your reasons for going down this road?*

I started working as a real estate agent and developer in Amsterdam in 1989. Back then, you could walk around the canal belt and see 30 to 40 per cent of the buildings vacant and becoming run-down because they hadn't been kept up for such a long time. That got me thinking: What can we do with them? I was one of the first to start creating homes in an old warehouse or a school building.

That has always been the basis: inner-city development, complex matters. And I started building what the market was calling for. Nothing has actually changed since then, because from 1990 until this very day Amsterdam has presented a big problem for starters (mostly recent graduates and double-income households), who want to buy a house for the first time in their lives. We began building small, affordable apartments from around 50 m<sup>2</sup> and up for this group. That was going against the stream, but my ad in the housing section of the *Telegraaf* newspaper got 600 reactions in one weekend. From then on, I concentrated on location – the most important thing of all – and after that accessibility, nice neighbourhood, public transport: the basic values for pleasant living. I commissioned architects to draw up plans for small apartments, one or at most two bedrooms with a private bath, open kitchen. We started out on a small scale, with a building for some 20 to 25 apartments, later we did bigger projects – on the canal belt, in the Jordaan, but also in the De Pijp district, where nobody wanted to live at the time. We introduced the term *Quartier Latin* there. And just look at the canal belt now, it's a museum! I'm happy to say we played a part in that.

*Inner-city development for the private housing market sounds like a successful formula. Why did you stop?*

In the late 1990s, the City of Amsterdam changed its policy. City Councillor Duco Stadig decided that the centre of Amsterdam should not become a 'bedroom town'. From then on, buildings above a certain size could no longer be turned into residential housing. The municipal government and housing corporations were also given priority when it came to acquiring school and university buildings. That policy was the deathblow for project developers, and a hard knock for private initiative. I began a second office in Brussels and have built up a good business there. But my heart lies in Amsterdam.

*How does somebody with a private sector housing background come up with the idea of suddenly becoming a student accommodator?*

The location. And the market. In 2011, I returned to this country and told my business contacts that I was interested

Nederland en ik informeerde mijn relaties dat ik weer opstond voor projectontwikkeling in Nederland. Ik werd gevraagd om eens mee te kijken naar kantorencomplex 'Diemervijver, en wist niet wat ik zag: vijf-tig-dui-zend vierkante meter leegstaande kantoren, waar nooit meer iemand zou gaan werken. Maar wèl met een treinstation op 10 minuten van Amsterdam, een metroverbinding langs de Wibautstraat met veel universiteitsgebouwen, aan een groen park en met gebouwen die als een campus gegroepeerd stonden; plus 12.000 kamerzoekende studenten. Ik liep daar op een zondagmiddag rond en dacht: dit kan een studentencampus worden.

*In 2011 had u de visie, amper twee jaar later gaat de campus open voor studenten. Hoe heeft u dat zo snel voor elkaar gekregen?*

Iedereen zag het plan zitten. Als je in deze moeilijke tijd 50.000 m<sup>2</sup> leegstand uit de markt haalt, dan wordt het iets maatschappelijks. En als je daar een bestemming aan weet te koppelen, die zo'n schot in de roos is... Wat een lef, zei iedereen, maar ook: we doen mee. Aannemer Van Wijnen doet mee als bouwer-ontwikkelaar, de bank wilde graag meedoen om te laten zien dat er ondanks de economische crisis wel degelijk positieve dingen voor de maatschappij gedaan kunnen worden, en de gemeente Diemen had er natuurlijk zelf alle belang bij en heeft vanaf het begin ongelooflijk meegewerkt in het vergunningetraject: in februari 2012 zijn we begonnen, in juni dienden we de plannen in, in december hadden we alle vergunningen en in september 2013 woonden er al meer dan 500 studenten. Dat heb ik nooit eerder meegemaakt.

*Studentenkamers in kantoorgebouwen: een gelukkige combinatie?*

Het zijn standaard kantoren met modules van 5,4 x 5,4 m aan een middengang. Je kunt er een hotel van maken, of woningen voor senioren, maar ook studentenhuisvesting. In dit geval hebben wij gekozen voor studentenwoningen. Het zijn luxe uitgevoerde appartementen van 27 tot 45 m<sup>2</sup> met alles erop en eraan: eigen badkamer, eigen keuken, ruime kamer, televisie en internet aansluitingen. We hebben de gebouwen van binnen helemaal gestript en opnieuw ingericht. Ook de gangen zijn strak afgewerkt, met een eigen kleur per verdieping en deuren met een keycard; net als in een hotel.

*Heeft die luxe van eigen voorzieningen niet ook een keerzijde? Er zijn geen gezamenlijke keukens of sociale ruimten op de verdiepingen, studenten doen alles achter hun elektronisch vergrendelde deur. Hoort samen eten, tv kijken en feestjes geven niet ook bij het studentenleven?*

Dat gebeurt allemaal beneden. De hele plint van alle gebouwen is gevuld met gemeenschappelijke voorzieningen: een koffiezaak, self-service-restaurant, een pizzeria, een wijnbar, een club waar feesten worden georganiseerd... Als je elkaar wilt zien, spreek je daar af. Dat gebeurt in de stad toch ook? Dat is wat ik bedoel met een campus: een plek waar je als student woont en niet meer vandaan hoeft, omdat alles wat je nodig hebt aanwezig is. Er is een volwaardig filiaal van de Albert Heijn, met een op studenten gericht assortiment; een postkantoor waar internetbestellingen worden afgeleverd als je niet thuis bent; een sport- en fitnessruimte, tennisbaan, kapsalon, wasserette... maar ook een politiebureau, een full-time hospitality desk, een studentenuitzendbureau en een bedrijf voor afstudeerondersteuning. Bij de verkiezingen komt hier zelfs een stembureau. Als je het doet, moet je het wel helemaal doen. Een Amerikaanse campus met alles erop en eraan. In Nederland bestaat zoiets nog niet.

*Wat voor studenten kiezen ervoor om hier te gaan wonen?*

in developing projects in the Netherlands again. One day I was asked to come along and take a look at Diemervijver, and I couldn't believe my eyes: 50,000 m<sup>2</sup> of vacant offices that nobody would ever work in again. But there was a train station a ten minutes' ride from Amsterdam, a metro connection to the Wibautstraat where there are many university buildings, a green park and buildings that were grouped like they are on a campus, plus 12,000 students looking for rooms. I walked around there on a Sunday afternoon and thought: This can become a student campus.

*You had the idea in 2011 and barely two years later, the campus opened for students. How did you manage to get all of this done so quickly?*

Everybody liked the plan. If you take 50,000 m<sup>2</sup> off the market in these difficult times, it becomes a social thing. And if you combine that with an allocation that is so dead on . . . Everybody said: 'What a lot of guts.' But also: 'Count us in.' The Van Wijnen contractors joined us as builder-developer, the bank was glad to show its willingness to become involved in positive things for society despite the economic crisis, and of course this was in the best interests of the city of Diemen itself, which from the very beginning was incredibly helpful in getting us the permits. We started in February 2012, submitted the plans in June, had all the permits by December, and in September 2013 over 500 students were already living there. I have never experienced anything like it before.

*Student rooms in office buildings: A happy combination?*

They are standard offices with modules of 5.4 x 5.4 m along a central corridor. You could make a hotel there or homes for the elderly, but also student housing. In this case, we went with student housing. These are luxuriously designed apartments of anywhere from 27 to 45 m<sup>2</sup> with the whole works: private bathroom, private kitchen, a large room with television and Internet connections. We completely stripped the interiors of the buildings and gave them a new layout. We also streamlined the corridors, with a different colour for each floor and doors with a key card, just like in a hotel.

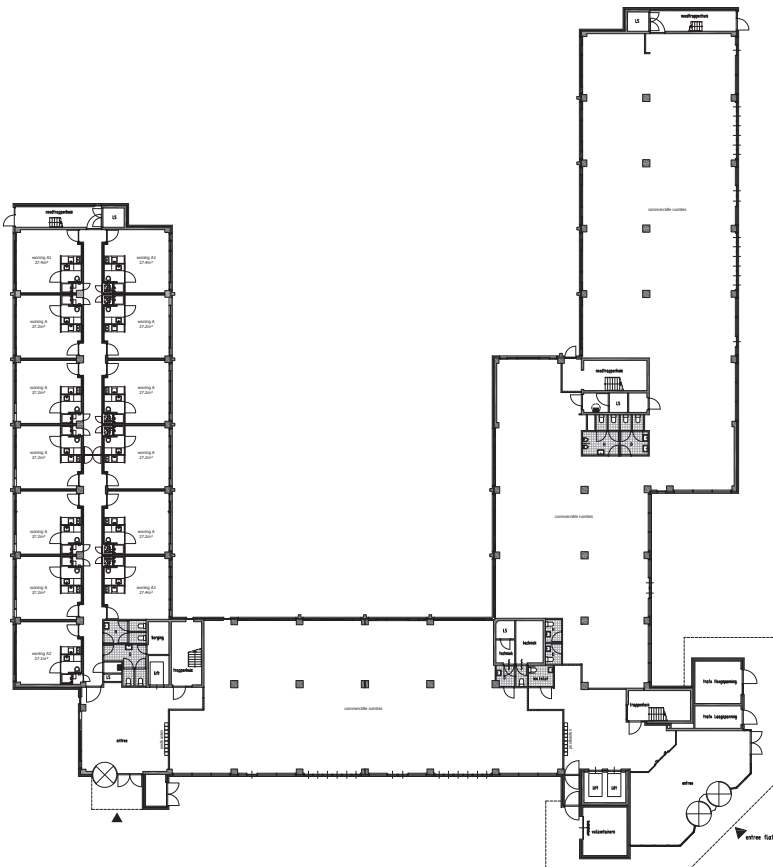
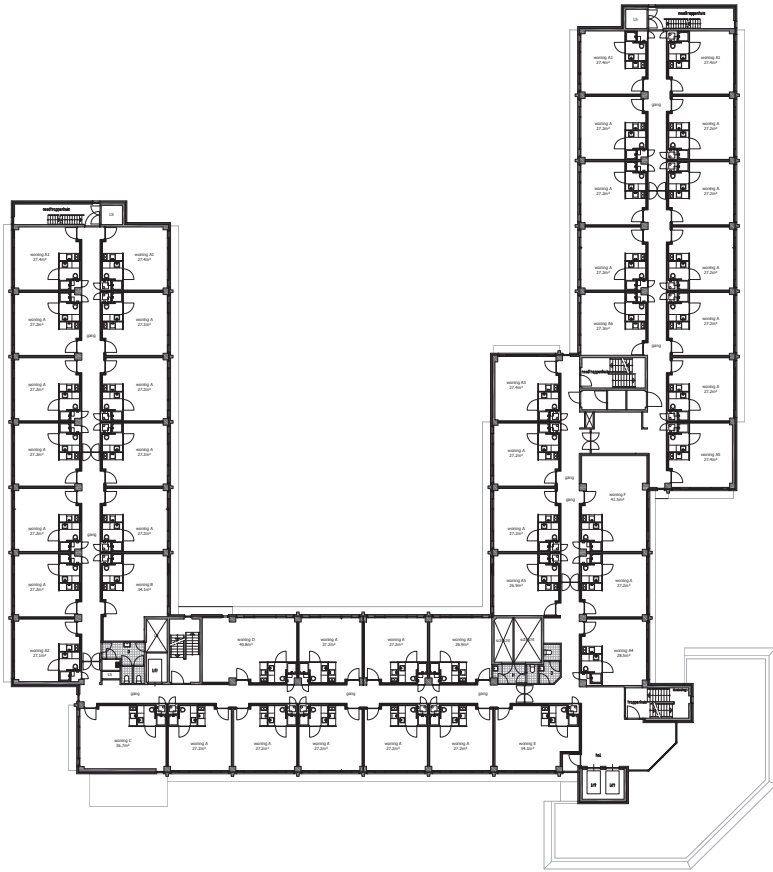
*Isn't there a flipside to the luxury of private kitchen and bathroom facilities? There are no communal kitchens or social rooms on any of the floors; students do everything behind their electronically locked doors. Isn't eating together, watching TV and going to parties also a part of student life?*

All of that happens downstairs. The entire plinth of every building is filled with communal facilities: a coffee shop, self-service restaurant, pizzeria, wine bar, a club where parties are thrown . . . When you want to see each other, you meet there. It's what happens in the city too, isn't it? That's what I mean by calling it a campus: a place where you live as a student and don't have to leave anymore, because everything you need is already there. It has a full-sized Albert Heijn supermarket, with an assortment geared to students, a post office where Internet orders are delivered when you are not at home, a sports and fitness hall, tennis court, hair-dressing salon, Laundromat . . . but also a police station, a full-time hospitality desk, a student employment agency and a company that helps you graduate. During elections, there is even a polling station here. Everything that goes with an American campus. There hasn't been anything like this before in the Netherlands.

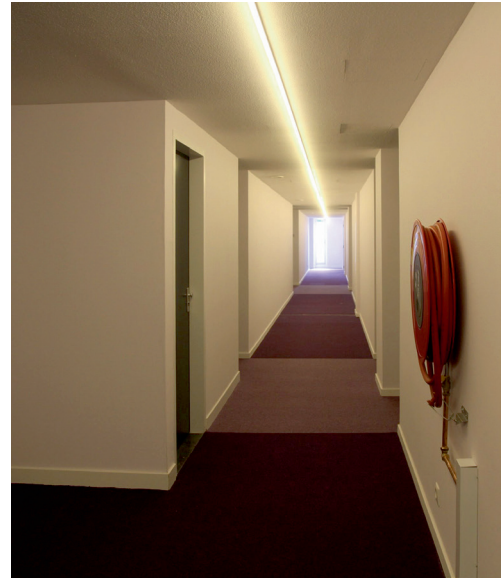
*What kind of students choose to live here?*

We carried out a classic advertising campaign throughout the country, putting big ads in the regional papers. Everybody said that with this age group you have to attract customers

**Plattegronden tweede verdieping en begane grond van gebouw 1 (Vijverstede)**  
 Second floor and ground floor plans of building 1 (Vijverstede)

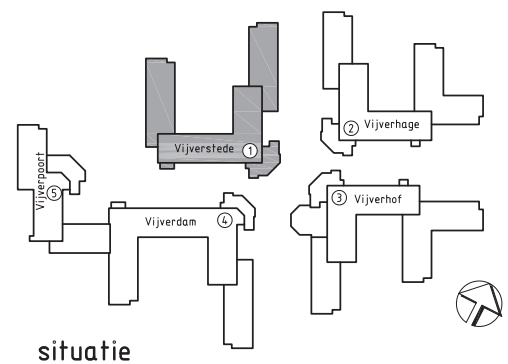


**Interieur van een modelwoning, met André Snippe**  
 Interior of a model home, with André Snippe



**Gang op een verdieping**  
 Corridor on a floor

**Maquettefoto van de campus, gezien naar het noorden**  
 Model of the campus, looking north



situatie





Grand Café Berlin

Grand Café Together



Fitness Centrum met zicht op de wijnbar  
Fitness centre, looking out onto the wine bar



Louffee Coffee & campus-wasserette  
Louffee Coffee & campus Laundromat



Kapsalon The Graduates  
The Graduates hairdresser

Hospitality desk en politie wijkpost  
Hospitality desk and local police station





We hebben door het hele land een klassieke campagne gevoerd, met grote advertenties in de regionale kranten. Iedereen zei dat je voor deze leeftijd via internet zou moeten werven, maar ik wilde juist ook de ouders bereiken. Als hun kind vanuit de provincie in de stad Amsterdam gaat studeren, maken de ouders zich best zorgen. En dan zien ze onze campus, met 24-uurs-bewaking, waar hun kind alles ter beschikking heeft, maar zich ook aan de regels dient te houden: geen vuilnis op de gang, geen overlast. Veiligheid en discipline. Dan zie je die kinderen zelf nog twifelen, maar zeggen hun ouders: jij gaat hier wonen!

#### *De studenten zelf twifelen?*

Ja, discipline, daar schrikken ze even voor terug. Maar dan zien ze de voordelen en willen ze hier zelf ook wonen. De bewoners krijgen allemaal een campuskaart waarmee ze van alle voorzieningen gebruik kunnen maken. En een campus-app informeert de studenten wanneer er ergens een feestje is, of een aanbieding voor pizza of koffie. Zo hebben we net alle studenten een tegoedbon van 5 euro gegeven, te besteden in de nieuwe koffiefabar: want je moet ook de ondernemers hier helpen om iets op te bouwen, zeker in het begin. Zij hebben overigens ook allemaal studenten in dienst, achter de bars en balies en achter de kassa van de Albert Heijn zitten studenten die hier wonen. Voor en door studenten, anders werkt het niet.

*In het verleden is in Nederland wel kritiek geweest op groot-schalige studentenprojecten aan de rand van de stad, omdat dit studenten te veel zou afzonderen van de maatschappij, in plaats van hen er deel van te laten worden. Dreigt dat gevaar voor deze campus?*

Nee, zeker niet. Misschien is dat het geval bij verafgelegen en slecht bereikbare gebieden buiten de stad, waar niets te beleven is. Maar deze campus is met zijn vele voorzieningen en goede trein- en metroverbindingen zelf de maatschappij. Je ziet dat nu ook mensen van omliggende wijken hier beginnen te komen om boodschappen te doen. De winkeliers kunnen de drukte al bijna niet meer aan.

*Van oudsher wordt studentenhuysvesting meestal gebouwd en beheerd door woningcorporaties, die vaak ook nog een geschiedenis hebben als Stichting Studentenhuysvesting. U stapt er nieuw in. Waarin verschilt uw aanpak van die van de corporaties?*

Het enige wat zij momenteel doen, is het opvullen van gaten met tijdelijke oplossingen. Hier even verderop staat bijvoorbeeld een project, gebouwd met containers. En heb je die gestapelde containerflats naast de Bijlmerbajes gezien: dat is toch geen omgeving voor mensen om te wonen? Het gaat mij, net als bij mijn eerdere projecten, om het maken van iets dat goed is, met kwaliteit, warmte en sfeer. Daarom hebben we ook de openbare ruimte helemaal opnieuw laten inrichten, met nieuwe bestrating, meubilair en groen; inclusief het deel onder het station, terwijl wij geen eigenaar zijn van dit terrein. Maar het maakt het geheel wel af. Zodat een student uit de trein stapt en het gevoel heeft: ik ben weer thuis.

*U bent groot geworden met de transformatie van gebouwen en verkoop van woningen. Als de campus straks af is, wilt u deze dan ook in zijn geheel weer verkopen?*

Nee, dat is niet het plan. We hebben een afdeling opgezet die de campus beheert, en de administratie en incasso organiseert. Maar ik ben er ook zelf nog elke dag mee bezig, elke dag loop ik hier rond en kijk ik wat er werkt en wat nog beter kan. Dat is zo motiverend. Het is m'n eigen kind geworden.

through the Internet, but I especially wanted to reach the parents too. When their child from the province is going to be studying in the big city of Amsterdam, parents are naturally a little concerned. And then they see an ad for our campus, with its 24-hour security, where their child has everything at hand but also has to abide by the rules: no trash in the corridor, no nuisance. Safety and discipline. The kids themselves will still hesitate, but their parents will say: This is where you're going to live!

#### *The students themselves hesitate?*

Yes, the idea of discipline puts them off at first. But then they see the advantages and want to live here themselves. Each resident gets a campus card that enables them to use all of the facilities. And a campus app lets students know when there's a party somewhere, or a special offer for pizza or coffee. For instance, we just gave each student a coupon worth 5 euros that can be redeemed at the new coffee bar, because you also have to help the entrepreneurs here build something up, certainly in the beginning. They all employ students, by the way. Students work behind the bars and counters and at the cash registers in the supermarket – for students and by students, otherwise it doesn't work.

*In the past, there has been criticism in the Netherlands about large-scale student projects on the outskirts of the city because this segregates students too much from society instead of allowing them to be a part of it. Isn't there the same danger with this campus?*

No, certainly not. That might be true for remote, poorly accessible areas outside the city where nothing goes on, but what with all of its facilities and its good train and metro connections, this campus is actually society itself. You can see that by the way people from the surrounding areas are beginning to come here to do their shopping. It's getting so busy, retailers can barely keep up with it.

*Traditionally, student housing has been built and run by housing corporations, which often have a history of operating separate branches specifically for student housing, known as 'Student Housing Foundations'. You are a newcomer to this business. How does your approach differ from that of the corporations?*

All they are doing nowadays is filling up holes with temporary solutions. Just a short distance from here, for example, they did a project with containers. And have you seen the stacked container flats next to the Bijlmerbajes prison? Would you call that an environment for people to live in? The main idea for me, just like with my previous projects, is to make something that's good, something with quality, warmth and atmosphere. That's why we also totally refurbished the public space, with new paving, street furniture and greenery, including the part beneath the station, even though we do not own this terrain. But it completes the whole, so that when a student steps off the train, he gets the feeling: 'I'm home.'

*You have become big by transforming buildings and selling housing. Once the campus is finished, which it soon will be, do you plan to sell the whole thing?*

No, that's not the plan. We have set up a department that runs the campus, collects the money and does the administration. But I am still involved with it myself on a daily basis, I walk around here every day and see what works and what can be improved. It's so motivating. It has become my baby.