

Excursie Dubai, april 2007 – Peter Joustra

Van 18 tot en met 23 april 2007 heb ik voor het MCD Kennisnetwerk een 5-daagse excursie georganiseerd naar het Mekka van gebiedsontwikkeling: DUBAI. Het was de eerste buitenlandse excursie van het MCD Kennisnetwerk en de hooggespannen verwachtingen zijn waargemaakt. Er is een trend gezet om iedere twee jaar een internationale hotspot van gebiedsontwikkeling te bezoeken.

Tijdens de excursie hebben we veel gezien en beleefd. Van indoor skiën tot een duik in de Perzische Golf vanaf onze speedboot. Van het lopen in de soek in oud-Dubai tot het genieten van een decadente lunch in het enige 7-sterren hotel ter wereld. Van het hoogste gebouw ter wereld tot de pas opgespoten zandvlaktes van de Palmeilanden. Van een woestijncross in Four Wheel Drives tot de eindeloze files op Sheikh Zayed Road.

Hieronder volgt een impressie van twee onderdelen van onze inspirerende reis: Festival City en Oud Dubai.

Festival City - Menno Schapendonk

Met de bus zijn we vanuit het hotel allereerst naar de shopping mall van Festival City gegaan. Daar hebben we op de parkeerplaats van de Ikea de Nederlander Ralph Laurijssen ontmoet die als projectontwikkelaar werkt voor Al Futtaim. Al Futtaim is - naast bijvoorbeeld Nakheel - een grote ontwikkelaar in Dubai die gelieerd is aan de sjeik en de staat. Zij ontwikkelen alleen voor de huursector waarbij Al Futtaim na realisatie zelf als belegger en verhuurder optreedt. Al Futtaim heeft haar vermogen vergaard als handelonderneming. Zij zijn een grote importeur van auto's en luxe goederen en hebben van vele merken de rechten voor het Midden-Oosten.

Ralph nam ons mee naar het projectbureau van Festival City waar we aan de hand van een grote maquette toelichting kregen op het plan. Het plan bestaat uit ca. 15.000 woningen, 600 winkels, 300.000 m² kantoorruimte, hotels, scholen, een golfbaan, een haven, een autoboulevard en diverse community centres. Het totale gebied waarin Festival City wordt ontwikkeld beslaat 700 ha, is opgedeeld in 15 deelgebieden en betreft een 'waterfront' ontwikkeling. Het masterplan was in 2003 gereed en in 2004 is gestart met de shopping mall. Inmiddels zijn 2.000 woningen in aanbouw en het gehele plan moet gerealiseerd zijn in 2016. Verwacht wordt echter dat - gezien alle andere ontwikkelingen in Dubai - een 'spread out' zal plaatsvinden.

De woongebieden zullen fungeren als een gesloten systeem waarbij Al Futtaim als eigenaar - tegen een vergoeding - alle 'community services' aan huurders zal leveren. Dit varieert van het ophalen van vuil en het rondbrengen van post tot het aanbieden van sport en ontspanningsmogelijkheden. Huurders hebben in Dubai nauwelijks huurbescherming en de huren zijn vrij fors. De huurrange is ongeveer €12,- tot €60,- per m².

Het publiek dat geïnteresseerd is in Festival City betreft de top 25 % van de markt. Het gaat dan veelal om welgestelde Iraniërs, Britten en Egyptenaren. Een probleem is echter dat er nauwelijks historische reeksen en ervaringsgegevens bestaan waardoor een precieze inschatting van doelgroep, verhuursnelheid en het juiste prijsniveau lastig te maken is. Hoewel soms anders wordt vermoed, gelden bij de ontwikkeling van een plan als Festival City ook procedures. Zo is 'planning permission' nodig op deelgebieden en zijn ook verkeersstudies en bouwvergunningen noodzakelijk. Lobby hiervoor gebeurt door locals.



Na de uitgebreide toelichting zijn we naar een aantal showappartementen geweest in een grote woontoren. Hoewel sommigen hun twijfels hadden over de indeling, bleek de afwerking van hoog niveau. Daarna hebben we een tour gemaakt door het winkelcentrum waarbij vooral de inrichting van de openbare ruimte tot de verbeelding sprak. Indoor watervallen en vijvers zijn daarbij geen uitzondering. Ten slotte bezochten we een van de community centres waarmee de bewoners van 500 woningen van alle gemakken worden voorzien. Zwembaden met gekoeld water, sportfaciliteiten, werkruimtes, etc. De ochtend werd afgesloten met een luxe lunch bij golfclub Four Seasons, waarbij sommigen het niet konden laten nog een balletje af te slaan!

Dubai Oude Stad – Valeska van Straalen

Na al ruim twee dagen de ogen te hebben uitgekeken bij diverse nieuwe projecten, stond de zaterdagmiddag in het teken van Oud Dubai (of wat daar nog van over is). Onder leiding van een struise Nederlandse dame die met haar Italiaanse man al jaren in Dubai woont, gingen we op pad. Deels wandelen, deels met de bus.

Dubai was ooit een vissersplaatsje aan de monding van de Creek, echter van dit authentieke is weinig bewaard gebleven. Maar datgene wat overeind is gebleven, is zeer de moeite waard om te bekijken.

Een boottochtje op de Creek werd afgewisseld met een prachtige Iranese Moskee en de stoffenmarkt. Ook de Kruidensoek en de goudmarkt zijn een bezienswaardigheid. De verkoper van de sapjeskraan wist trouwens ook niet wat hem overkwam, een soort bestorming van een dorstige groep. Maar wel lekker vers geperst.

Een bezoek aan het Dubai Historisch Museum was interessant. De geschiedenis van Dubai in het kort, de parelvissersbootjes, het leven in de woestijn en de bijbehorende beestjes stonden allemaal prachtig uitgesteld. Het museum wordt wel bevolkt door hordes toeristen, maar ja dat waren wij zelf tenslotte ook...

Tussen al het nieuwbouwgeweld is een klein deel van een oude wijk gespaard gebleven. Hier kan ook de zogenaamde windtoren bekeken worden. Je vraagt je af hoe mensen hier leefden in het aircoloze tijdperk, wanneer de buitentemperaturen oplopen tot 45 graden en hoger. De windtoren op de hoek van de huizen was hiervoor de oplossing. Deze toren is zo gebouwd dat er een windcirculatie op gang komt en als je precies onder de toren gaat zitten, voel je inderdaad iets van een verkoelend briesje.

De lokale bevolking (alleen mannen) die onder deze toren thee zaten te drinken waren overigens iets minder gecharmeerd van ons bezoek....

Hoewel oud Dubai niet groot is, is er wel een deel van bewaard is gebleven Mijn indruk is dat dit niet het deel van Dubai is, waar de meeste mensen voor komen. Leuk om het te bekijken is het zeker. Ook leuk is om tijdens de excursie naar de reacties van groepsleden te kijken. Een daarvan wil ik zeker even noemen. Alex liep al meerdere dagen met open mond te kijken naar alles wat er om hem heen gebeurde, echter tijdens de middag in Oud Dubai wist hij zijn toekomstpad zeker: hij wil sjeik worden! We hebben afgesproken dat we gaan kijken hoe we dit voor elkaar kunnen krijgen.