

DUBAI

THE SKY IS THE LIMIT

Eigenlijk geeft het geen pas om de stormachtige ontwikkeling van Dubai met een sprookje te vergelijken. Sprookjes zijn immers fictie, terwijl er geen woord gelogen is aan de metamorfose van het voormalige woestijndorp in de Verenigde Arabische Emiraten. Ruim vier jaar nadat hij voor de eerste keer naar Dubai vloog, kijkt mede-eigenaar Frank de Baat van AA Properties Dubai er nog steeds zijn ogen uit. 'Het is fantastisch om het ontstaan van zo'n superstad van dichtbij mee te maken.'



Net als de honderden Belgen en Nederlanders die ze de afgelopen jaren aan een tweede huis in Dubai hebben geholpen, waren de broers Frank en Marco de Baat meteen verkocht toen ze in 2004 kennismaakten met de booming woestijnstaat. ‘We waren er voor heel andere handelsactiviteiten toen we, toch al diep onder de indruk van de schitterende architectuur en de hoogte van de gebouwen, de ongekende bouwwoede en het fantastische klimaat, onze buurman uit Capelle aan den IJssel tegenkwamen, baggerbedrijf Van Oord, bezig met het opspuiten van Palm Jumeirah, het eerste van de drie palmeilanden die in Dubai wordt ontwikkeld.’

De broers verdiepten zich in de historie van het voormalige woestijndorp, dat in de vaart der volkeren werd opgestoten toen de Maktoum-stam zich er in 1833 vestigde. Vooral Sjeik Maktoum, die in 2006 overleed, verdient credits voor zijn vooruitziende blik: hij voorzag dat de oliebronnen van Dubai ooit zouden opdrogen en besloot het tijdig over een andere boeg te gooien. ‘Bouw het en ze zullen komen’, voorspelde hij, doelend op zowel ondernemers, beleggers, als toeristen.

een hoogte van ruim 800 meter het hoogste gebouw ter wereld wordt. Lang zal dat niet duren: er zijn vergevorderde plannen voor de Al Burj, dat meer dan een kilometer hoog moet worden. The sky is the limit. Op de hele wereld is geen enkele andere stad waar je die uitdrukking zo letterlijk kunt nemen. Ik kom regelmatig in Dubai. En hoewel ik weet wat me te wachten staat, sta ik iedere keer weer versteld.’

VAST EN ZEKER

Geïmponeerd door de dynamiek, aantrekkingskracht én potentie van Dubai, besloten de broers De Baat in 2004 een woning te kopen in het emiraat aan de Perzische Golf. Toen dat vanuit Nederland ondoenlijk bleek, zagen ze een gat in de markt. ‘In Dubai waren we Jeroen van der Geer tegen het lijf gelopen’, blikt De Baat terug. ‘Voor een Brits bedrijf beheerde hij een vastgoedportefeuille op Palm Jumeirah. Het klikte tussen ons. Samen hebben we AA Properties Dubai opgericht, een bedrijf dat Nederlandse en Belgische investeerders en particulieren aan onroerend goed in

“Wat u nu ziet is nog maar 10 procent van wat ik met Dubai van plan ben”, zei Sjeik Mohammed onlangs. Ik geloof hem’

Zijn beleid, voortgezet door zijn broer en opvolger Sjeik Mohammed, heeft geresulteerd in een bruisende, zonovergoten metropool die in eerste instantie vooral opvalt door de onafgebroken stroom van spraakmakende bouwprojecten. ‘Wie Dubai probeert te omschrijven, komt superlatieven tekort’, lacht De Baat. ‘Neem het Burj-Al-Arab, het enige 7-sterrenhotel ter wereld dat ruim 300 meter hoog is en op een kunstmatig eiland ligt. Of het WTC, de Emirates Towers, of de Burj Dubai, die in 2009 wordt opgeleverd en met

Dubai helpt. ‘Vast en zeker’ is daarbij ons motto. Jeroen van der Geer is onze partner in Dubai. Mede daardoor kennen we de fiscale wetgeving en het aanbod als geen ander, en zijn we, het kaf van het koren scheidend, goed in staat om de koper aan een woning te helpen die perfect aansluit bij zijn wensen. Ook op financieel gebied. Daarnaast begeleiden we klanten van A tot Z tijdens de aankoop, overdracht, oplevering, inrichting, onderhoud en, indien gewenst, verhuur van de aangekochte woning.’





AA Properties is agent voor de Benelux van de grote ontwikkelaars in Dubai. De nadruk ligt op de zogenaamde ‘Waterfront-locaties’: prestigieuze ontwikkelingen als de drie palmeilanden Palm Jumeirah, Palm Jebel Ali en Palm Deira, de eilandengroep The World en Dubai Marina, die de oorspronkelijke kustlijn van 65 kilometer oprekken tot maar liefst 1.200 kilometer. ‘In de zomer is het voor Europese begrippen te warm, persoonlijk zou ik mijn vakantiewoning dan verhuren aan iemand die wél bestand is tegen de Arabische hitte, maar driekwart van het jaar heeft Dubai een geweldig klimaat’, vertelt De Baat enthousiast. ‘Nog afgezien van de weergalozige architectuur en de fantastische stranden, heeft het emiraat toeristen steeds meer te bieden. Neem attractiepark Dubailand dat uit zes themaparken bestaat, waaronder Dubai Sports City. Hiermee schuift Dubai zichzelf in feite naar voren als kandidaat voor één van de volgende Olympische Spelen.’

VEILIG EN DOELTREFFEND

In een artikel over Dubai kun je er niet omheen: Palm Invest, het investeringsfonds dat eind vorig jaar in een kwaad daglicht kwam te staan. Of beleggers in dit specifieke geval daadwerkelijk zijn opgelicht, moet een rechtszaak uitwijzen. Wat de Grote Boze Wolf is

onroerend goed te kopen in Dubai. De kredietcrisis heeft nog eens bevestigd dat het een doeltreffend en veilig alternatief is voor aandelen en obligaties.’

De fantastische verhalen rond de circa 8.800 villa’s en appartementen van Palm Jumeirah, verzekert De Baat, zijn allemaal waar. ‘Investerders hebben veel geld verdiend aan de panden, die in Dubai tot het moment van oplevering vrij mogen worden verhandeld. Veel appartementen en villa’s op Palm Jumeirah waren bij oplevering zestig, zeventig procent meer waard dan toen de eerste steen werd gelegd. Die waardestijging, een gevolg van de enorme vraag, ging gepaard met rendementen van drie cijfers.’

MEER BALANS?

In de wetenschap dat de woningvoorraad in Dubai tot 2020 wordt uitgebreid met meer dan één miljoen units, sluit De Baat niet uit dat er op de lokale woningmarkt op termijn meer balans komt tussen vraag en aanbod. ‘Dat wil zeggen: in het binnenland. Omdat er maar beperkt aanbod is van A-locaties, zullen de kustlocaties interessant blijven. Bovendien neemt het aantal inwoners razendsnel toe, evenals het aantal toeristen dat Dubai jaarlijks bezoekt. Op basis van mondiaal

‘De kredietcrisis heeft nog eens bevestigd dat onroerend goed in Dubai een doeltreffend en veilig alternatief is voor aandelen en obligaties’

in ‘Roodkapje’, zijn malafide investeringsfondsen en dito makelaars en ontwikkelaars in Dubai: de kwade genius, die voor veel ellende zorgt maar uiteindelijk niet kan voorkomen dat het sprookje goed afloopt. De Baat kan zich wel vinden in deze beeldspraak. ‘Illustratief voor de kracht van Dubai is dat wij, als bonafide partij, nauwelijks hinder hebben van alle commotie rond Palm Invest. Dankzij de oprichting van de Real Estate Regulatory Agency (RERA - een onafhankelijke waakhond die overheid en ontwikkelaars controleert, bescherming biedt aan kopers en de transparantie in de vastgoedmarkt vergroot) in 2007, is inmiddels veel kaf van het koren gescheiden. Ook in financieel opzicht is het daardoor nog steeds zeer aantrekkelijk om

onderzoek is het Britse vastgoedbedrijf Knight Frank tot de conclusie gekomen dat het residentieel vastgoed in Dubai het afgelopen jaar de hoogste prijsontwikkeling heeft doorgemaakt. Wat rendement betreft, kwam geen enkele klant van AA Properties in 2007 onder de 35 procent winst op hun inleg. Mede dankzij de lage vierkantemeterprijzen boeken we ook in 2008 rendementen waar eigenaren van een tweede woning in Zuid-Europa alleen maar van kunnen dromen. “Wat u nu ziet, is nog maar 10 procent van wat ik met Dubai van plan ben”, zei Sjeik Mohammed onlangs. Ik geloof hem. Eigenlijk denk ik dat er niemand is die aan zijn woorden twijfelt. Mede daardoor blijft Dubai hot, voor grote én kleine beleggers in vastgoed.’ ●