

EXPORT



De overvolle hoofdstad Malé

Malediven gaan drijven

NEDERLANDERS HELPEN DE REGERING VAN DE MALEDIVEN OM OPLOSSINGEN TE BEDENKEN VOOR EEN GROOT PROBLEEM: DE EILANDEN ZINKEN DE ZEE IN

Het Delftse bedrijf Dutch Docklands heeft deze maand samen met de regering van de Malediven een bedrijf opgericht waarmee ze delen van de eilandengroep drijvend gaan maken. Het begint met een drijvend congrescentrum en drijvende vakantievilla's, maar de ambitie gaat verder: 'Wat dacht je van een drijvende stad?'

Wouter van Noord

De Malediven bestaan nog. Maar de paradisijselijke eilandengroep in de Indische Oceaan zakt door de stijgende zeespiegel langzaam maar zeker onder water. Het hoogste natuurlijke punt van de verzameling stollen – ringvormige koraalriffen – ligt amper 2 meter boven zeeniveau. Sterker nog: het merendeel van de ruim driehonderdduizend inwoners woont op plekken die slechts een paar decimeter boven de oceaan uitsteken. Geen fijne uitgangspunten in een wereld waarin de polen aan het smelten zijn.

De extreem lage ligging bezorgt de regering van de Malediven veel kopzorgen. Sinds in 2008 de jonge Mohamed Nasheed (43) als president aantrad, wordt op onorthodoxe wijze gezocht naar een oplossing. Zo opperde de president een jaar na zijn inauguratie het plan om stukken land te kopen in het nabu-

rige India of Sri Lanka en daar het hele land dan maar heen te verhuizen. Alles beter dan blijven en onder zeeniveau terecht komen. Nasheed hield in het aazuurblauwe water rondom de eilanden zelfs een ministerraad met duikpakken aan, om aandacht te vragen voor de problemen van zijn land.

Die noodkreet van de president werd over de hele wereld gehoord, zo ook aan de gracht langs de Oude Delft, op het kantoor van Dutch Docklands. Dat bedrijf, opgericht door ondernemer Paul van de Camp, is al sinds 2004 samen met architect Koen Olthuis bezig met drijvend wonen. Dutch Docklands koopt samen met overheden stukken water op en ontwikkelde al eerder drijvende projecten, zoals waterwoningen in de Amsterdamse wijk IJburg en een drijvende wijk bij Almere.

Olthuis en Van de Camp roken hun kans op de Malediven en dienden een verzoek in voor een kopje koffie met de Maledivische

president. Die koffie kwam er, en groeide deze maand uit tot een joint venture met de regering: Dutch Docklands Maldives Ltd. De onderneming laat volgend jaar samen met een aantal grote investeerders al de eerste delen van de Malediven drijven: een drijvend congrescentrum, drijvende golfbanen en jacht, drijvende privé-eilanden.

In één klap krijgt het joint venture 800 hectare water in erfpacht en is daarmee de grootste private waterreigenaar van de Malediven. Dutch Docklands is meerderheidsaandeelhouder van het bedrijf. Bovendien heeft het de exclusieve rechten om op water te bouwen in de Malediven. De totale waarde van de projecten komt volgens Van de Camp uit op bijna 1 miljard euro. Dutch Docklands Maldives Ltd. is eigenaar van het water, bedenkt de projecten en zoekt de benodigde bouwers en investeerders erbij.

Dutch Docklands woedt via het meerder-

66 • ELSEVIER 11 DECEMBER 2010

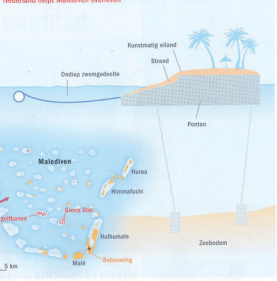


Sternvormig drijvend congrescentrum: de Green Star



Hoe maak je een eiland drijvend?

Nederland helpt Malediven overleven



ELSEVIER 11 DECEMBER 2010 • 67

ECONOMIE

'Echt de wereld gaan veranderen'

Architect Koen Olthuis wil nog veel meer laten drijven

Drijvende torens, drijvende huizen, drijvende moskeeën en een drijvende stad op de Malediven: Koen Olthuis (39) van het Rijswijkse architectenbureau Waterstudio bedacht het allemaal. 'Het is helemaal niet zo moeilijk om drijvende gebouwen neer te zetten,' zegt hij. 'Cruiseschepen zijn eigenlijk ook al drijvende steden. Het enige wat wij doen, is ervoor zorgen dat die gebouwen ook functioneren in een stad en logisch zijn ingedeeld. Daarvoor zijn wel wat nieuwe technieken nodig.'

Olthuis is ervan overtuigd dat drijvende architectuur de oplossing is voor veel problemen. De grootste steden van de wereld zijn in rivierdelta's gebouwd – miljoenen steden als Sjanghai of Mumbai hebben én last van overstromingsgevaar én van ruimtegebrek. 'Als je delen van een stad laat drijven, maak je gebruik van de oppervlakte van het water en zorg je er ook nog eens voor dat die gebouwen niet meer kunnen overstromen.'

Met zijn ideeën kreeg Olthuis meerdere



Koen Olthuis: 'Drijvende steden zinken niet'

keren aandacht van grote internationale media zoals het Amerikaanse dagblad *The New York Times* en tv-zender Discovery Channel, en hij stond in 2007 in een top-200 van invloedrijkste mensen ter wereld van het Amerikaanse magazine *Time*.

'De ontwikkelingen rond drijvende wonen zullen alleen maar doorgaan,' zegt Olthuis. 'Ik ben ervan overtuigd dat we daarmee echt de wereld gaan veranderen.'

heidsbelang in de joint venture dus een belangrijke partij op de Malediven. Eigenlijk vreemd voor een klein Delfts bedrijfje met tien man vast personeel: bijna te mooi om waar te zijn. 'Ja, als je mij dit twee jaar geleden had verteld, had ik het ook niet geloofd,' zegt Van de Camp (46). 'Maar omdat wij samenwerken met bekende bedrijven en zelf innovatieve ontwerpen maken, durven de Malediven het aan.' Dutch Docklands maakt gebruik van de expertise van het architectenbureau Waterstudio van Koen Olthuis (39), en werkt samen met grote Nederlandse waterbouwpartijen zoals ingenieursbureau Royal Haskoning en het stedenbouwkundig bureau KuiperCompagnons.

De Maledivische minister voor Privatisering zei in april, toen de eerste overeenkomsten met Dutch Docklands werden getekend, tegen het Britse dagblad *The Sunday Times*: 'Als de eerste projecten goed verlopen, gaan we ook met hen samenwerken om drijvende woongebieden te ontwikkelen.' Tot nu toe gaat de overeenkomst dus nog uitstekend over toeristische projecten, maar Dutch Docklands is hoopvol dat het nog veel meer gaat laten drijven op de Malediven. 'Wat dacht je van drijvende rijstvelden, zonnepanelen of een hele stad? De definitieve beslissing over dat soort projecten is nog niet genomen, maar in februari presenteert president Nasheed zijn visie op de toekomst van het



Dutch Docklands heeft grote plannen voor een drijvende stad vlak bij de hoofdstad Malé

land, en daar is drijvend wonen, werken en landbouwen zeker een onderdeel van,' aldus Van de Camp.

'De Malediven zijn de perfecte locatie voor grootschalig drijvend bouwen,' zegt Van de Camp. 'Het is de enige oplossing die de kwetsbare koraalriffen spaart: drijvende gebouwen hoeven maar met een aantal ankers aan de bodem te worden vastgemaakt. En bijna nergens op de wereld is de zee zo rustig als daar: golven zijn nooit hoger dan 1 meter.' Toch werden ook de Malediven getroffen door de tsunami van december 2004. 'Ja: een eventuele vloedgolf blijft natuurlijk altijd een probleem. Maar zelfs dan kun je waarschijnlijk beter in een drijvend gebouw zitten dan op de vaste grond.'

Nederlandse bouwbedrijven zoals Dura Vermeer en Ooms werken samen met Dutch Docklands. Een woordvoerder van Dura Vermeer bevestigt dat er wordt gesproken over de Malediven, maar zegt dat de onderhandelingen nog lopen. Bouwdirecteur Theo Decnop van Ooms ziet een grote rol weggelegd voor zijn bedrijf: 'De plannen zien er veelbelovend uit en wij hebben al jaren ervaring met drijvend bouwen.' Eerder werkten Ooms en Dutch Docklands samen op Amsterdam-IJburg.

Tragheid

aan voor drijvende huizen bij Almere liggen al jaren op de tekentafel, zonder dat er veel tempo in zit. 'De traagheid in Nederland heeft ervoor gezorgd dat we ook wel over de grens heen moesten kijken,' zegt architect Olthuis namens Dutch Docklands.

Dat is de reden dat het bedrijf de laatste jaren vooral opdrachten binnesslept in het Arabische emiraatje Dubai. Directeur Van de Camp is er in 2007 zelfs gaan wonen en opende er een kantoor. 'We mochten rond 2008 de gekste projecten ontwerpen: van drijvende moskeeën tot drijvende cruiseterminals. We hadden toen te maken met partijen waarvoor geld geen rol speelde.'

Tot de financiële crisis kwam en het geld ineens wel belangrijk werd. Er drijft nu nog niets van Dutch Docklands in de wateren rondom Dubai. 'Die projecten staan in de ijs-

kast. Maar alle berekeningen en ontwerpen zijn af. We hebben daar ook gewoon voor betaald gekregen. Die projecten hebben dus zeker ook geholpen bij het overtuigen van de president,' zegt Van de Camp. Of hij bang is dat op de Malediven hetzelfde gaat gebeuren als in Dubai? 'Nee, dit is een heel andere situatie. We zijn nu niet afhankelijk van een opdrachtgever, maar zijn samen met de regering de baas.'

Geldstromen

Ook de financiering van het project op de Malediven komt vooral uit Arabische landen. Het geld komt onder andere van twee soevereine *wealth funds* – investeringsfondsen van oliestaten – maar Van de Camp wil niet zeggen welke landen crachter zitten. 'We hebben afspraken gemaakt over vertrouwelijkheid, dus ik kan niet vertellen waar de investeerders vandaan komen. Waarschijnlijk komt er in februari meer openheid. Voordat de regering van de Malediven een joint venture aangaat, wordt natuurlijk uitgebreid gekeken naar de herkomst van geldstromen. Daaruit bleek dat we een stabiele en betrouwbare financiële basis hebben. Bovendien is het zakenmodel een *no-brainer*: de bevolking van de Malediven groeit snel en er is absoluut geen ruimte meer. Er moet wat gebeuren, anders loopt het land onder water.'

De huurprijzen in de hoofdstad Malé, een van de dichtstbevolkte gebieden van de wereld, zijn zeer hoog terwijl de lokale bevolking nog altijd een zeer laag inkomen heeft. 'Er is daar gewoon zeker weten een markt voor drijvende woonruimte en toeristische gebouwen: de overheid is hierin de vragende partij.'

Hoelang het duurt voordat de Malediven echt gaan drijven? 'Binnen een half jaar beginnen we met de bouw van drijvende huizen en drijvende privé-eilanden. Daarna volgen het congrescentrum en de golfbanen. Zoals het er nu naar uitziet, drijven over ongeveer twee jaar de eerste steden voor de lokale bevolking. Daar komen dan steeds meer bij en zo hebben we over tien jaar de eerste volledig drijvende stad van de wereld.'