

Business og bistand gir norske hus til 9000 ugandere

Av Kjell Thompson

Kampala: I september starter byggingen av 2200 norske hus i utkanten av Ugandas hovedstad Kampala. Prosjektet er et godt eksempel på hvordan business også er bistand i utviklingen av et fattig land. Boligfeltet vil gi moderne og solide boliger til ca. 9000 mennesker og utsikter til fortjeneste for investorene. Total investering er 400 millioner kroner.

Bak prosjektet står det norske firmaet WWW Properties sammen med arkitektfirmaet Pride Architects med Frithjof Wiese som eier og leder og den ugandiske partner M.M. Kiwanuka. Sammen har Wiese og Kiwanuka etablert aksjeselskapet Worldwide Adventures Properties Uganda Ltd.

– I ugandisk målestokk er dette et meget stort prosjekt, sier Frithjof Wiese. Hans ugandiske partner M.M. Kiwanuka sier: – Et boligprosjekt av den type er profitabelt. Samtidig gir det sysselsetting og bidrar til å løfte boligstandarden og utviklingen av landet.

Prosjektet skal være avsluttet høsten 2010. Tomten ligger en snau mil utenfor Kampala sentrum. I samme område skal det etableres et industrifelt, der flere av

de nye boligeierne sannsynligvis kommer til å jobbe.

Går alt bra kan dette bli begynnelsen på en omfattende norsk boligbygging i et land der millioner av mennesker frister en ytterst sjaber tilværelse i plankeskur med jordgulfv og tak av bølgeblekk. Ekspansjon til nabolandene kan også bli aktuelt.

Lære kulturen

Det hele startet med en delegasjonsreise til Uganda som NHO arrangerte for tre år siden. – Jeg kom egentlig ned for å se på mulighetene innen turisme, men oppdaget ganske snart at boligbyggingen i dette landet er en katastrofe. Dette kunne jeg ha lyst til å gjøre noe med. Etter en måned hadde vi ansatt en kvinnelig ugandisk arkitekt, Angelline Birungi Kroken vi kunne samarbeide med. Skulle



Frithjof Wiese har ansatt to ugandiske arkitekter på sitt kontor i Oslo, Jesse Musamba og Angelline Birungi Kroken. Foto: Erik M. Sundt

jeg kunne gjøre noe som helst i Uganda var jeg helt avhengig av å lære kulturen å kjenne, sier Frithjof Wiese. Han har også i samarbeid med Norsk Form engasjert en arkitekt fra Makerere University i Kampala, Jesse Musamba. Han skal være på arkitektkontoret i 18 måneder for å lære sosial boligbygging. Selv reiser Wiese stadig frem og tilbake og hadde nylig sin sjette tur til Uganda da Horisont traff ham i Kampala.

I utgangspunktet var Wiese innstilt på lavkostboliger for de aller fattigste, men disse har liten betalingsevne og får heller

ingen hjelp fra det offentlige. Han ble derfor nødt til å bygge for den lavere middelklassen, det vil si folk som har en viss inntekt og som bankene ville vurdere som låntakere.

I utviklingen av prosjektet skryter Wiese hemningsløst av NHOs Sekretariatet for Næringsutvikling i Sør og konsulent Niels Chr. Nøkleby, som har livslang erfaring fra internasjonalt arbeid i industrien. – Uten Nøkleby ville prosjektet aldri blitt realisert, sier Wiese.

– Det viktigste for meg var å skaffe en



Planker og bølgeblekk preger boligstandarden mange steder i Kampala.

lokal partner som jeg kunne stole på. Gjennom Nøkleby kom jeg i kontakt med M.M. Kiwanuka, som er en stor og anerkjent forretningsmann og industriutvikler i Kampala. Det skjedde tidlig i prosessen. Det er nå kjøpt en tomt på 200 hektar i utkanten av Kampala. Der skal vi nå starte byggingen av 2200 hus til en samlet pris på 60 millioner USD. Det vil gi husrom til rundt 9000 mennesker. I tillegg kommer grendehus, helsesenter, skoler og barnehager og det som ellers skal til for at et lokalsamfunn skal fungere.

Hvordan bor en ugandisk familie?

Husene skal settes opp i betong, de skal være enkle og solide og størrelsen vil variere fra 50 til 90 kvadratmeter. – Før vi gikk i gang, sier Wiese, måtte vi vite hvor-

dan en ugandisk familie fungerer, slik at de kan identifisere seg med boligen. Vi måtte vite hvordan de lever mellom kjøkken og stue, mellom stue og uterom. Hvor store skal rommene være? Hva slags møbler har de med seg? Hvor mye lever de inne og hvor mye ute? Alt dette måtte vi finne ut av. Samtidig skal vi lære dem å ta vare på og vedlikeholde et hus. Dette er en viktig oppgave for de ugandiske arkitektene Angelline Birungi Kroken og Jesse Musamba, som nå arbeider på Prides kontor.

Hvordan skaffe en million takstein?

– Det vi nå gjør er å flytte en fabrikk fra Tyskland og sette den opp på tomten, slik at husene produseres på stedet. Veiene er dårlige i Uganda, derfor må vi unngå for



Frithjof Wiese i samtale med sin ugandiske partner M.M. Kiwanuka.

mye transport. Til 2 200 hus, som skal bygges i løpet av tre år, trenger vi over en million takstein, flere tusen dører og 10.000 vinduer. I tillegg kommer våtromsinnredninger, takstoler og alt annet som skal til for å få opp et hus. Ingen i Uganda kan levere slike kvanta i dag, heller ikke sementen. Vi kan ikke be Hydro sende containere med aluminiumsprofiler, for eksempel, det blir for dyrt. Vi må basere oss på lokale leverandører, det er en forutsetning for hele prosjektet. Når det gjelder vinduene må vi muligens sette opp en vindusfabrikk på stedet, forteller Wiese.

Det blir med andre ord litt av et puslespill å finne frem til og sette sammen et nett av leverandører som kan forsyne prosjek-

tet med materialer og utstyr. Men samtidig kan bestillingene fra Worldwide Adventures Properties bety et kraftig oppsving for mange lokale bedrifter.

– Vi må lære opp en rekke småbedrifter til å produsere for oss. Det vi ikke klarer å skaffe lokalt, må vi hente fra Norge eller asiatiske land. En del utstyr som gaffeltrucker og slik må vi også importere, og det må være utstyr uten data, slik at det lett lar seg reparere, sier Wiese.

Tyskere og kinesere

Boligfeltet skal utvikles ved hjelp av tyske ingeniører, kinesiske arbeidsledere og lokale arbeidere. Wieses oppgave på arkitektkontoret i Oslo blir å regulere området og infrastrukturen, tegne og konstruere husene. – Det har vist seg at

kineserne er gode på å holde fremdriften. Ugandere derimot, kan man mistenke for å ha oppfunnet Cascolimet, sier Wiese. Det skal bygges fire hus per dag med en byggetid på fire dager per hus. Etter 14 dager skal huset være innflyttingsklart.

En kjærkommen sysselsettingseffekt vil prosjektet også ha. Rundt 30 mennesker vil være engasjert i fabrikk og ca. 40 på byggeplassen. I tillegg kommer infrastruktur og lokale leveranser – i alt ca. 200 mennesker, regner Wiese med.

Det ugandiske selskapet Worldwide Adventures Properties Uganda Ltd. eies med 51 prosent av WWW Properties i Norge, 39 prosent av den lokale partner M.M. Kiwanuka og 10 prosent av Future Development, som er en tysk partner. Wiese mottar ingen økonomisk støtte fra norske myndigheter, selv om dette er et prosjekt som kommer til å sette Norge på kartet i et av våre hovedsamarbeidsland.

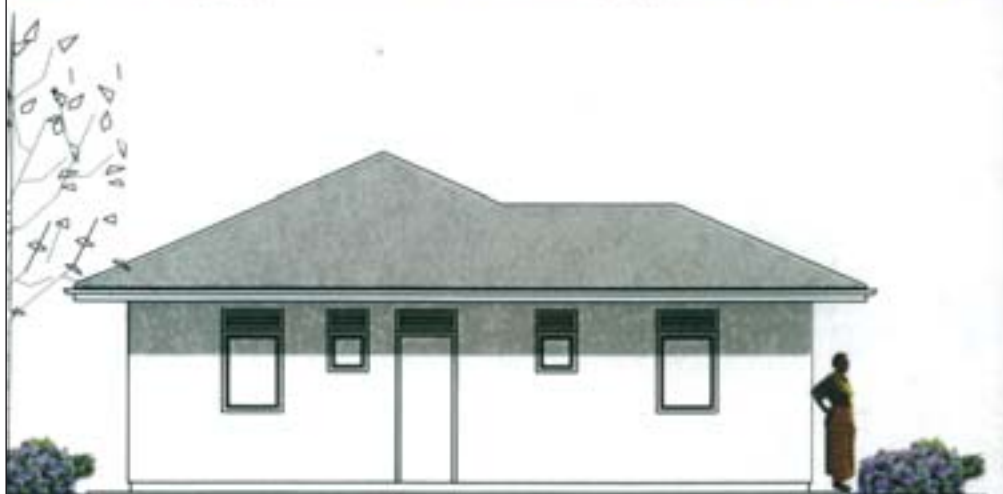
Prosjektet har ikke vært uten problemer underveis. For to år siden var Wiese i ferd med å trekke seg ut. Han hadde konseptet og tomten, og byen trenger 80.000 nye hus, men Wiese manglet likevel kjøpere. Årsaken var at ugandiske banker ikke låner ut penger til betingelser som gjør at alminnelige folk kan finansiere et huskjøp. Det var da Niels Chr. Nøkleby – med lang erfaring fra internasjonale forhandlinger, la seg i selen og innledet samtaler med de ugandiske bankene. Systemet for banklån er vanligvis fem års avdragstid,

30 prosent egenkapital og opptil 22 prosent rente.

– Vår markedsanalyse viste at ugandere betaler 300-400 dollar måneden, tilsvarende rundt 2.500 kroner, for å leie en bolig. Vi utviklet et konsept som innebærer at kjøperen skulle betale mellom 350 og 400 dollar i renter og avdrag i måneden. Da eier kjøperen huset. For å klare å kjøpe et hus til 30.000 dollar ville avdragstiden måtte settes til 20 år og renten til 15-16 prosent med 6-7 prosent inflasjon, sier Wiese.

For å få dette til har Frithjof Wiese og Niels Chr. Nøkleby fra NHO reist opp og ned til Uganda i to år og forhandlet med de lokale bankene. Nå er avtalen med bankene på plass takket være en garanti fra IFC, som er en del av Verdensbanken. – Uten denne garantien og dermed avtalen med bankene hadde hele prosjektet stoppet opp, sier Wiese. Bankene skaffer pengene fra pensjonsfond og låner dem videre til kundene med garanti fra IFC. To år og masse hodepine har det tatt å få tallene på plass, sier Frithjof Wiese.

Wiese og Kiwanuka har også under utvikling et nytt prosjekt som tar sikte på å løfte boligstandarden for dem som bor virkelig dårlig. Et gjelder politifolk som i dag holder til sentralt i Kampala. – Dette er elendige hus som kan kjøres overende med en Lada, men tomten er verdifull, sier Wiese. Ved å overta tomten kan vi tilby politifolkene hus som vil koste ca.



Pride

Pride Architects AS
Drammensveien 130/C17
0277 Oslo
Tlf: 23 08 53 80 Fax: 23 08 53 81
E-post: post@prideark.no



worldwide
ADVENTURE PROPERTIES AS

2200 hus av denne typen skal nå settes opp i Kampala – i første omgang.

40.000 kroner å bygge. Ikke bare vil dette gi politifolkene en kraftig oppgradering av boligstandarden, det vil også heve politiets anseelse, sier Wiese. Går prosjektet i orden er det tale om 800 hus på 30 til 50 kvm.

Bidrag til et bedre samfunn

– *Hvorfor Uganda?*

– Jeg har reist i 75 land og arbeidet mye i utlandet. På mange måter var det en tilfældighet at jeg kom til Uganda.

Befolkningsvekst og behovet for boliger gjør at dette markedet er svært interessant. Får vi til dette prosjektet kan vi bare repetere. Worldwide Adventures Properties har sikret seg en tomt i nærheten av flyplassen i Entebbe og Kiwanuka selv har kjøpt flere tomter. Dessuten synes jeg som arkitekt at det er interessant å jobbe med hus der kostnadsminimisering er hovedpoenget. Samtidig gir vi vårt bidrag til et bedre samfunn, sier Frithjof Wiese.

Engasjert i mange land

Pride Architects ble etablert i 1995 med hovedkontor i Oslo, hvor det nå er 18 ansatte. I årenes løp er det også etablert kontorer i Moskva (7 ansatte), Krakow (20 ansatte) og Kassel i Tyskland (4 ansatte). Firmaet har i over 20 år arbeidet internasjonalt med oppdrag i Russland, Polen, Tyskland, Honduras, Libya, Ungarn, Romania, Filippinene og India. I Polen har firmaet fått utmerkelse for å ha bygget rimelige hus av god kvalitet. – Mottoet er mest mulig hus for minst mulig penger, sier Wiese. Et prosjekt skal selvsagt være lønnsomt, men Wiese føler også et sosialt engasjement. Blant annet har han uten nevneverdig for-tjeneste engasjert seg i bygging av sykehus for spedalske og misbrukte kvinner i India, Nepal og Kashmir.

Kiwanuka: – The sky is the limit

– Et boligprosjekt av den type som jeg samarbeider med Frithjof Wiese om er profitabelt, samtidig som det gir sysselsetting, og er et viktig bidrag til å løfte boligstandarden og utviklingen av landet. Derfor har jeg engasjert meg i prosjektet, sier den ugandiske samarbeidspartneren M.M. Kiwanuka, som på det lokale plan er en meget betydelig og vel ansett forretningsmann. Wiese betegner han som Ugandas svar på Kjell Inge Røkke.

Han sier at Afrika – på samme måte som Europa tidligere – kommer til å gjennomgå en rask urbanisering. Kampala alene har behov for 80.000 nye hus. I 70-årene hadde Kampala 120.000 innbyggere, i dag har vi 2,4 millioner. Det betyr økt behov for infrastruktur og boliger, sier Kiwanuka.

– Hva vil bli de største problemene når prosjektet skal realiseres?

– Da vi begynte trodde vi det største problemet skulle bli å finne finansieringsordninger som gjorde det mulig for folk å kjøpe husene, men dette er nå løst. I dag ser jeg infrastrukturen som det største problemet. Med et byggefelt på 2200 boliger og opptil 10.000 mennesker er det behov for vei, vann, kloakk og elektrisitet. Ideelt sett er dette myndighetenes oppgave å sørge for, men når veiene går i oppløsning og sykehusene trenger utstyr

er det ikke mulig for de lokale myndigheter å gi vårt prosjekt prioritet.

Kiwanuka sier at prosjektet blir en interessant test. – Lykkes vi, sier han, kommer vi til å sette i gang det ene prosjektet etter det andre. Befolkningen i Uganda øker med 3,5 prosent per år, og behovet for boliger er raskt stigende. The sky is the limit, sier Kiwanuka. ■