

# BOX A NEGÓCIO, UMA INTERVENÇÃO DE BAIXO CUSTO

Willem van der Laar e Arin van Zee, consultores

## ANTECEDENTES

Nos anos 1950 e 1960 foram construídos muitos prédios baixos (*portiekflats* ou “prédios de pórticos”) na Holanda: prédios de três pavimentos com residências de tamanho reduzido. Alguns desses prédios tiveram um *plinth* com lojas locais, como um supermercado, uma padaria ou um cabelereiro. Hoje em dia, tornou-se visível que essa função tradicional do *plinth* comercial desapareceu. Mudanças nas circunstâncias resultaram na falência de muitos pequenos proprietários de lojas. Atividades comerciais se retiraram, e novas atividades, sem relação com o bairro (como lojas de telefonia), tomaram seus lugares. O *plinth* está mal mantido e a sua degradação está se manifestando.

A situação dos depósitos no andar térreo de muitos outros *portiekflats* é semelhante. Muitos têm uma fachada fechada, trazendo a sensação de insegurança e, portanto, a vitalidade diminui. Essa situação problemática foi o ponto de partida para um grupo de profissionais com antecedentes diferentes, trabalhando com imobiliária no Pluk, uma organização que foca o seu trabalho em assuntos sociais complexos. Como resgatar a vitalidade econômica e social nesses bairros, com soluções relativamente fáceis de aplicar? Uma viagem de aprendizagem para Liendert, em Amersfoort, levou a novas percepções.

## LIENDERT

Liendert é um bairro típico pós-guerra em Amersfoort, uma cidade holandesa com 150.000 habitantes. O bairro (7.000 habitantes) pode ser caracterizado por: baixa

renda, uma taxa relativamente alta de desemprego, mais que 50% de habitação de interesse social, percepção entre os habitantes da sua degradação e sentimentos de insegurança. Uma parte do bairro, em especial, chamada “De Horsten”, tem uma má fama. Liendert é um dos bairros em Amersfoort que recebe atenção especial do governo. Foram planejados muitos investimentos sociais e físicos. A ênfase em Liendert foi conscientemente direcionada às qualidades e forças do distrito e os seus habitantes, ao invés de focarem apenas nos seus problemas. O bairro De Horsten tem o potencial de ser um ótimo local, com a sua localização adjacente a um grande parque. Em adição a isso, o bairro tem uma rede social forte e muitos habitantes empreendedores.

## NOVOS ESPAÇOS PARA EMPREENDEDORES

Uma iniciativa foi adotada pela corporação de habitação de interesse social local, em associação com a prefeitura de Amersfoort e Willem van Laar. Eles concluíram que muitos pequenos empreendedores, morando no bairro, muitas vezes são pouco visíveis porque conduzem os seus negócios de pequena escala dentro de casa. Entre eles, há novos empreendedores que precisam de espaços pequenos com contratos flexíveis e algumas facilidades básicas. Alugar um espaço privado é caro, e muitas vezes os contratos são fixados por alguns anos: um risco sério para os novos empreendedores. Com base em pesquisa no bairro e entre os empreendedores, surgiu a ideia de reconstruir os depósitos e boxes de garagens, criando pequenos espaços para empreendedores, com alugueis baratos. Então, foram combinados a necessidade de espaços empresariais locais e um *plinth* mais aberto e vivo.

A corporação de habitação de interesse social iniciou com a transformação de sete boxes de garagens em espaços comerciais (de aproximadamente 20 metros quadrados e um banheiro compartilhado). A corporação recebeu mais de cem





pedidos para esses espaços. Alguns critérios foram usados para selecionar sete deles: pessoas relativamente jovens, morador do bairro, na fase inicial do seu negócio e servindo como um exemplo para os outros no bairro. Os seus negócios variam desde *design* gráfico, soluções em TI e cabeleiros até a produção e venda de joalheria. Para estudantes também é possível se candidatarem e abrir um negócio durante os seus estudos.

## **PARTICULARIDADES DO ALUGUEL**

O preço indicado para a renovação era € 20.000 por vaga de garagem, e o Ministério de Habitação Social concedeu subsídio. O aluguel desses espaços é barato e comparável com o aluguel de um box de garagem: € 65 por mês. Desse modo, o projeto realmente oferece a possibilidade para os interessados locais que estão na fase inicial de sua empresa desenvolvê-la até a sua maturidade. O tempo máximo de aluguel são dois anos. Dessa maneira, os empreendedores recebem um incentivo para estabelecer as suas empresas para poderem, depois dos dois anos, adotar novos passos. O contrato é flexível; o período de pré-aviso é apenas de um mês. Os espaços são simples e, por essa razão, fáceis de se ajustar às necessidades do locatário.

## **CONCLUSÃO**

Com a sua transformação em unidades comerciais a custos relativamente baixos, o *plinth* se tornou mais vivo, aberto e simpático. Mostrou-se que, deste modo, o *plinth* satisfaz a procura de unidades básicas de baixo custo com contratos flexíveis. Permite aos empreendedores que moram no bairro começarem o seu negócio, com a redução do risco de se endividarem em caso de falência. Em combinação com medidas adicionais, como por exemplo, renovação, vigilância por câmera e um serviço gratuito de consultoria empresarial por empresários locais, essa iniciativa é um impulso para a qualidade de vida e a economia no bairro, a custos relativamente baixos.