

NO ENTRETANTO

Emily Berwyn, profissional imobiliária e empreendedora

COMEÇANDO COM O ESPAÇO DO ENTRETANTO

Em 2009, a recessão começou a afetar duramente o Reino Unido; negócios faliram, empreendimentos ficaram parados, ruas principais se deterioraram e o desemprego grassou. Notamos que propriedades subutilizadas e desenvolvimentos frustrados foram uma oportunidade perdida no “entretanto”, e era quase impossível acessar esses espaços. A abundância de propriedades vazias compõe o declínio das ruas principais, porém as pessoas locais que precisam de espaço para desenvolver novas ideias de negócios e usos inovadores nos espaços nessas ruas são excluídas pela indústria imobiliária atrasada. A nós parecia que ali havia uma grande oportunidade - se só conseguíssemos o espaço!

Precisamos de um incentivo, que encontramos sob a forma de uma política que foi introduzida em 2009. Na Inglaterra, os donos de propriedades vazias devem pagar 100 % de taxas empresariais quando a propriedade fica vazia por três meses. Isso muitas vezes é muito caro para eles, especialmente no caso de muitas propriedades vazias (14,5 % e, nas áreas degradadas, mais de 20 %) e de declínio de ocupação.

Começamos a investigar o potencial de ocupações temporárias do espaço vazio, junto com empresas criativas, mas nos deparamos com muitas barreiras burocráticas, classes de zoneamento

HISTÓRIAS DE SUCESSO



Muitos dos nossos 1.100 ocupantes falharam e aprenderam com aquela experiência; porém, muitos mais usaram o trampolim de um espaço temporário para estabelecer um negócio bem-sucedido. Uma das histórias de sucesso é House of Bilimoria, Casa de Bilimoria, uma marca de roupa ética, que estava localizada no nosso *hub* Wembley, Cottrell House. Estabelecer-se em um espaço de ateliê numa rua principal, com apoio empresarial sob medida, permitiu ao empreendimento expandir o seu negócio e agora tem quatro funcionários, e avançou para alugar uma propriedade em termos comerciais. A marca estreou na London Fashion Week (Semana de Moda de Londres) em 2008 e, desde então, foi publicada no livro V&A, 'British Asian Style', 'Estilo Britânico Asiático'.

Um outro exemplo é Christian Dillon, do projeto East London Furniture, Mobiliário da Zona Oriental de Londres. Enquanto estava como voluntário num projeto no nosso espaço Whitechapel, e recuperando-se de uma lesão, ele começou a construir uma mobília de *pallets* descartados. Logo, as suas criações únicas ganharam interesse do público. Durante a Semana de *Design*, estabelecido na nossa localização Exmouth, ele exibiu os seus *designs* e trabalhou com pessoas de rua que mostraram interesse. Ao final da semana, ele teve suficientes encomendas de cafés, bares e escritórios para correr o risco e empregar seu negócio num espaço temporário seu. Três anos depois, empregando três funcionários, a sua marca é amplamente reconhecida por suas peças de vanguarda, utilizando produtos descartados.





planejadas, o acesso aos dados de contato dos proprietários e taxas empresariais exorbitantes. Assim, começamos *Meanwhile Space*, o *Espaço do Entretanto*, uma empresa social e “companhia de interesse comunitário” (CIC) em 2009, para apoiar e possibilitar o uso temporário de propriedade vazia.

O PRIMEIRO PROJETO

Em 2009, propuzemos o *Projeto do Entretanto* ao ministro, na busca de uma solução para ajudar as ruas principais a passarem pela recessão. Procuramos pessoas do país inteiro que já realizavam atividades interessantes nos espaços vazios. Encontramos 24 projetos em 17 lugares que podíamos apoiar diretamente com o fundo, nos permitindo pagar qualquer coisa que pudesse atrapalhar o projeto (por exemplo, taxas empresariais, utilidades, janelas quebradas), exceto o aluguel. O *Meanwhile Space* entregou o projeto e desenvolveu recursos a partir da experiência, inclusive um Kit do Entretanto, Políticas de Locação e Segurança.

O termo ‘Uso do Entretanto’ foi definido pelo *Meanwhile Space* durante esse projeto. Como conceito, *Meanwhile*, ou Entretanto, abrange a filosofia de que o espaço vazio pode ser utilizado para criar possibilidades para pessoas. Isso vai além do período *pop-up* de algumas semanas, para fazer com que se use plenamente o espaço, para o período máximo em que ele está vazio. É sobre a transformação da maneira com que as pessoas pensam sobre espaço vazio, revolucionando a indústria da propriedade, e esculpindo uma nova indústria.

AS LOGÍSTICAS DOS USOS DO ENTRETANTO

Em Março 2010, o financiamento do Projeto do Entretanto acabou. Desde então, a nossa equipe desenvolveu uma variedade de serviços relacionados à melhoria de projetos entregues, consultoria, *placemaking*, *marketing* e divulgação, treinamento, emprego e capacitação, engajamento da comunidade, pesquisa e políticas. Apenas através de divulgação verbal informal, uma rede do Entretanto de projetos, proprietários, autoridades locais, consultores e especialistas da indústria imobiliária cresceu para mais de 11.000 membros internacionais.

A maior parte da nossa renda vem da entrega de projetos em nome das autoridades locais. Por exemplo, a Queens Parade em Willesden Green ressuscitou a Willesden High Road com sucesso, através de uma abordagem criativa e flexível em intervenções de curto prazo. Uma investigação identificou lojas vazias, adequadas para uso temporário e, depois de negociações com os proprietários, asseguramos a concessão temporária inicial de 6 meses de 10 unidades vazias, que tinham estado desocupadas por 5 anos.

Durante o projeto, o *Meanwhile Space* apoiou 13 empresas através de negociações com proprietários ou agentes, criando concessões e contratos informais, e enfrentando processos burocráticos. O *Meanwhile Space* correu o risco como titular mediador da locação, e facilitou as renovações das propriedades, trabalhando junto com 25 estagiários do colégio de formação profissional local. O *Meanwhile Space* continuou a dar apoio por dois anos,

mas, atualmente, a Queens Parade é independente de qualquer financiamento público, com os locatários pagando aproximadamente 40 % do aluguel comercial, para que os custos das propriedades estejam cobertos até que o proprietário receba permissão pública para redesevolvimento.

A VISÃO DO ENTRETANTO PARA UM ANDAR TÉRREO IDEAL

Todos os nossos 42 espaços foram redesevolidos ou alugados, como resultado direto da nossa ocupação – um incentivo excelente para os proprietários nos permitirem usar o espaço. O incentivo mais forte é que cobramos as suas taxas por propriedade vazia, enquanto eles estão procurando um novo inquilino ou esperando permissão do planejamento público. Até agora, economizamos £670.000 de taxas por propriedade vazia para os proprietários, e por todo esse tempo providenciamos espaço para mais que 1.000 *start-ups*, indivíduos e criativos.

Na nossa opinião, andares térreos devem ser diversos e oferecer ambientes mudando continuamente, vibrantes e acolhedores. Ruas principais devem se adaptar ou definir, já que fazer compras não é mais a única atividade do centro urbano. As pessoas querem coisas interessantes para ver e que não custam uma fortuna. E cada vez mais, elas querem fazer as suas compras pela internet, ou em polos suburbanos de varejo. Não podemos mudar isso. Porém, sentimos que atividades de escala humana, lideradas a nível local, são uma boa maneira de testar novos usos na rua principal e, através do Entretanto, podemos ajudar as nossas ruas principais a se adaptar a um futuro inseguro e a tornar-se lugares distintivos e vibrantes.

A nossa visão para um andar térreo ideal é aquele onde não há espaço vazio; precisa-se prever e “curar” períodos de vacância para dar chance às pessoas de testarem uma ideia, de uma maneira bastante visível, de baixo risco e por baixo custo, mesmo que por poucas semanas ou meses. Isso requer transparência de propriedade, uma abordagem flexível de burocracias e um ponto central com todo conhecimento da área, para que o conhecimento seja facilmente acessível.

Comunidades se beneficiam socialmente de atividades no andar térreo que, caso contrário, seria propriedade vazia, que dispõem de serviços comunitários acessíveis e reduzem o flagelo e o comportamento antisocial. Proprietários se beneficiam economicamente, através da segurança da ocupação ativa, custos reduzidos para manter as propriedades vazias e perspectivas alargadas para usos futuros.

Devido ao sucesso e à demanda ampliada, a nossa equipe estabeleceu uma nova empresa coligada em janeiro de 2014, a Unlimited Meanwhile Ltd. (Entretanto Ilimitado), para focarmos em aumentar a escala dos benefícios do uso de Entretanto, no Reino Unido e internacionalmente. Estamos também na fase inicial da criação de um App, financiado por Innovate UK, que conectará todos os proprietários de espaços subutilizados com os potenciais inquilinos.