



Dalphi

Visie op de buurt



Dalpha de buurt

Bij Dalpha geloven we in de kracht van de buurt.

De kracht van mensen die samen leven, samen wonen, samen zijn.

Die samen sterk staan voor wat al goed is en die als het nodig is samen knokken voor wat moet veranderen in hun buurt.

Bij Dalpha geloven we in een buurt waar men minder zelf bezit en meer samen deelt. Zoals auto's, zodat er daarvan minder voor de deur staan.

En energie, omdat de een soms iets meer stroom opwekt dan hij nodig heeft, waar een ander dankbaar gebruik van kan maken. Maar ook het delen van kennis en van skills. Hoe je een fietsband plakt, spijkerbroek repareert, of hoe je op je balkon de lekkerste tomaten kweekt, we kunnen veel leren van elkaar.

We geloven in een buurt waar buurtgenoten naar elkaar omkijken.

Zodat ouderen minder eenzaam zijn. En buurtgenoten samen voor opgroeiende kinderen zorgen. Want zo zijn we, sociale wezens die geven om elkaar. Voor een buurt waar iedereen zichzelf kan zijn en iedereen betrokken is. Jong en oud en alles wat er tussenin zit.

We geloven dat het ontwikkelen van een buurt een organisch proces is dat tijd vergt. En die tijd willen we het gunnen. Daar committeren we ons aan. Als we er zijn, dan blijven we. Zo kunnen we buurten laten groeien, terwijl deze stevig verankerd zijn in de roots van hun eigen unieke cultuur. Buurten waar wonen een onderdeel is van een groter geheel. In harmonie met de omgeving. En in evenwicht met de wereld om ons heen. We geloven in een buurt waar eenieder zich kan ontwikkelen.

Een bloeiende buurt, waar bewoners en ondernemers het beste uit zichzelf halen. Waar mensen elkaar ontmoeten. Elkaar groeten. En waar mensen met elkaar in gesprek gaan. Spontaan op straat, of via social media. Zodat men elkaar kent en waar het nodig is elkaar kan helpen. Bij grote issues, maar ook als er een huisdier verdwaald is.

We geloven in een gezonde buurt. Waar je vers kan eten, met lokale producten. Waar je kan sporten en ontspannen. En waar veel groen is. Want daar worden bewoners gelukkiger van. Dat woongeluk willen we voor zoveel mogelijk mensen bereikbaar maken. In tijden dat alles duurder wordt, doen we er alles aan om betaalbare woningen te realiseren voor een zo breed mogelijke groep.

En bovenal geloven we bij Dalpha in een buurt voor generatie A, Generatie Alpha. De kinderen van nu, de generatie die de toekomst heeft. Kinderen die nu onbevangen aan het spelen zijn, maar die straks het wereldbeeld bepalen. Zij kijken op hun eigen manier naar hun buurt. Speelser, ruimtelijker en lichter.

Offline verweven met online. Zich bewust van het nu en van het later. Een generatie die creatief is. Slim, groen en sociaal. Zij hebben de toekomst. We geven ze nu alvast alle tools om op hun manier die toekomst in te richten. En de buurten tot bloei te laten komen waar zij straks kunnen wonen.

Dalpha gelooft in de kracht van de buurt. En we geloven in onze partners die met ons willen meebouwen aan een gezonde, verbonden en toekomstgerichte samenleving. Want als je positief en oplossingsgericht kijkt naar de buurt, zie je overal kansen.



Inhoudsopgave



Dalphi doet het anders

1

Buurten in bloei

2

Bewoners, gebouwen & technologie verbinden

3

Proeftuinen



Welkom aan boord



Dalpha doet het anders

Wij zijn Dalpha. We beheren en ontwikkelen vastgoed en doen dat net even anders dan anderen. Met een eigen visie op de sector. Sociaal gedreven. En met een bijzondere focus op generatie Alpha, de generatie die is geboren na 2010, de generatie van de toekomst.

Zij zullen tussen 2030 en 2040 de vastgoedmarkt betreden en Dalpha wil met innovatie en visie nu al voorsorteren op de steeds groter wordende uitdagingen waar zij straks mee te maken krijgen. Van wonen en mobiliteit tot gezondheid, duurzaamheid en voedsel. Dalpha gaat voor een totaalbenadering, waarbij al deze thema's een plaats krijgen, bij het ontwikkelen van nieuwe en bestaande buurten en steden.

We richten onze blik hierbij op de toekomst, maar werken in het nu. Vanuit de kracht van het bestaande nemen we de lessen mee van de belangrijke denkers op het gebied van stedelijke ontwikkeling en menselijke connecties. En passen deze toe op wat we om ons heen zien en horen over hoe de toekomst eruit zal komen te zien.

Wij zijn enthousiast over de kansen die we zien. We willen met onze aanpak wonen voor een zo breed mogelijke groep toegankelijk te maken en daarbij ieders woongenot optimaliseren door maximaal ruimte te bieden voor sociale verbinding.

We nemen je graag mee in de wereld volgens Dalpha.



Oplossingen in de buurt voor de uitdagingen van de wereld

De tijd waarin we leven brengt veel urgente kwesties samen.

Klimaatverandering, de hoognodige energietransitie, de stikstofcrisis en vooral ook de woningcrisis. We moeten niet alleen slimmer omgaan met onze vierkante meters, maar deze ook benutten op een manier die in harmonie is met onze omgeving. Hoe kunnen we bouwen op een CO2-neutrale manier en daarbij maximaal rekening houden met de omgeving waarin we leven? Bij Dalpha nemen we alle facetten hierin mee. Van hoe we ons voortbewegen tot waar ons eten vandaan komt.

Intussen zijn het economisch roerige tijden. Het besteedbaar inkomen staat onder druk. En sociale zekerheden uit het verleden zijn verre van een vanzelfsprekendheid voor de toekomst. Toch zijn we bij Dalpha optimistisch. We geloven dat we juist door te focussen op de buurt, de grote landelijke en zelfs mondiale crises het hoofd kunnen bieden.

Elke buurt op zich is immers een afspiegeling van een groter geheel. Elke buurt is een kans om ruimte te creëren, waar innovatie en technologie samen komen, om bewoners op een nieuwe manier te laten kijken naar hoe we samen kunnen leven. En waar we samen positieve verandering kunnen waarmaken.

De oplopende woonlasten zijn daarbij een uitdaging. Dalpha richt zich op slimme besparende oplossingen, die voor verlaging van deze lasten zorgen. Zoals deelvervoer. Het feit dat de meeste auto's het grootste deel van de tijd ongebruikt voor de deur staan, is immers niet meer van deze tijd.

We denken niet alleen na over wonen en mobiliteit, maar ook over de sociale cohesie in buurten. Zodat we samen zorgdragen voor eenzame ouderen. En voor jongeren, die - eenmaal tussen wal en schip - snel kunnen afglijden, maar die met de juiste prikkels van onschatbare waarde kunnen zijn voor de samenhang in de buurt.

We hebben dus nogal wat ideeën. En we laten graag zien hoe een bloeiende buurt, met behulp van bewoners en ondernemers, het beste uit zichzelf kan halen.



Een gezonde en gelukkige buurt

Het leven in een stadse omgeving komt met veel uitdagingen en dat kan behoorlijk invloed hebben op het mentale welzijn van de bewoners. Onderzoek wijst uit dat dit kan leiden tot depressie, angsten en zelfs verslavingen. Hoe we buurten inrichten en omgevingen aanpassen, kan hier een positief effect op hebben.

Jane woont in een grote stad, in een buurt met weinig groen, in een appartement vlak bij een drukke weg. Ze heeft een laag inkomen, waardoor ze vaak stress heeft over geld. Het constante verkeerslawaai verstoort haar slaap en veroorzaakt slapeloosheid. Hier lijden haar werkprestaties onder, wat haar zorgen over geld verder vergroot. Bovendien kan de luchtvervuiling waaraan Jane wordt blootgesteld invloed hebben op de ontwikkeling van haar hersenen.

Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn dat de gemeente samen met partijen als Dalpha gaat investeren in een park tussen het gebouw waar Jane woont en de drukke weg. Een dergelijke interventie kan stress verminderen, verkeershinder verkleinen en mogelijk ook de sociale cohesie in de buurt vergroten en luchtvervuiling tegengaan.



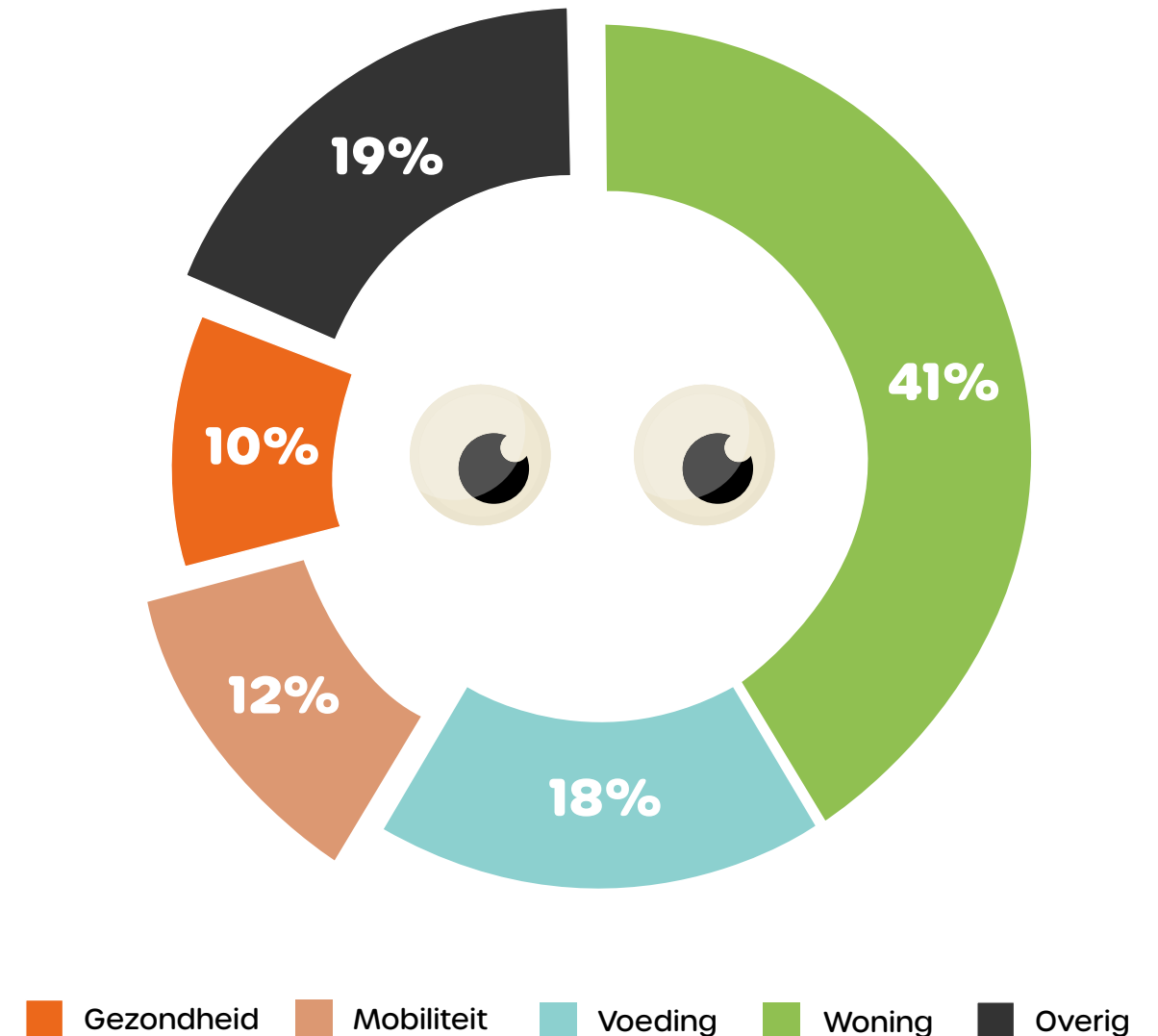
Tijd en geld anders besteden

De kosten van het gewone dagelijkse levensonderhoud van de doorsnee Nederlander rijzen de pan uit. Hierdoor kan een groot deel van de bevolking, zelfs diegenen met een baan en een redelijk inkomen, maar moeilijk rondkomen. Op basis van CBS-cijfers van 2020 blijkt dat huishoudens meer dan 80% van hun inkomen uitgeven aan vaste lasten zoals wonen, voeding, mobiliteit en gezondheidszorg. Deze grotendeels noodzakelijke uitgaven dragen niet altijd bij aan een gevoel van welvaart of welzijn en maken het moeilijker om te sparen.

Dalphi wil dat inkomen meer besteed kan worden aan zaken die er echt toe doen. Dat de kosten van wonen, werken en levensonderhoud zo in balans zijn, dat er financiële ruimte overblijft voor ontspanning en zelfontwikkeling. Zodat we met z'n allen meer kunnen genieten van tijd met elkaar en andere activiteiten die leuk, nuttig of gezond zijn. En daarmee de kwaliteit van een ieders leven verhogen.



Uitgaven aan vaste lasten door Nederlandse huishoudens in 2020



Niet alleen praten, maar ook doen

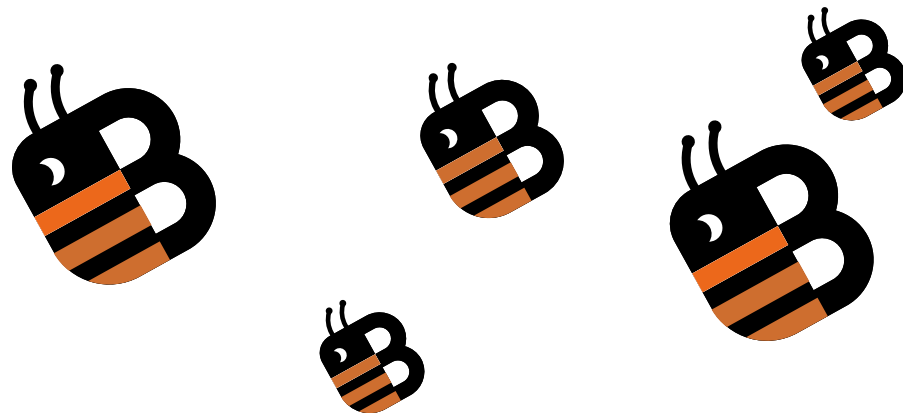
Bij Dalpha houden we van doen. Want je weet pas of iets werkt, als je het toetst in de praktijk. Daarom hebben we een aantal proeftuinen ingericht, waar we samen met bewoners uitproberen wat voor hen werkt. En waar we samen met ondernemers, wetenschappers en gemeenten op basis van die bevindingen kunnen doorontwikkelen om tot de beste oplossingen te komen om buurten tot bloei te brengen.



Het DNA van Dalpha

Dalphi is altijd op zoek naar nieuwe ideeën waarmee we door het ontwikkelen van vastgoed een rol van betekenis kunnen spelen in de samenleving. Ideeën die bewoners en hun buurten daadwerkelijk stappen verder kunnen helpen. Zulke vernieuwende ideeën vind je niet als je blijft doen wat je altijd al deed.

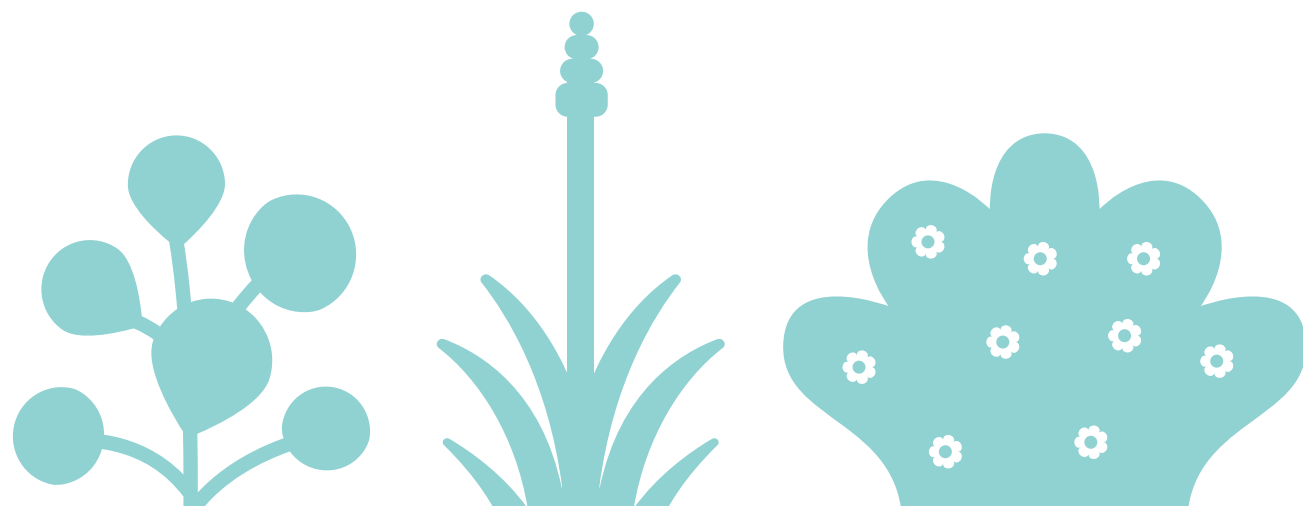
Daarom zoeken we juist buiten de gebaande paden en buiten onze comfortzone. Daar liggen de echte kansen. Daar waar het soms een beetje schuurt. Deze manier van denken zit in de kern van het DNA van de Rasile Group, de holdingmaatschappij waarin investeringen in vastgoed (Dalphi), equity (Dasym) en onderzoek (FreedomLab) samenkomen. De naam Rasile komt van het Latijnse “rasilis”, wat betekent “gepolijst als gevolg van frictie”. Anders gezegd, zonder wrijving geen glans. Het maakt Dalphi een beetje anders dan anderen in de vastgoedwereld. En daar zijn we best trots op.





BUURTEN IN BLOEI

Dalphi ontwikkelt vastgoed, maar denkt niet alleen in stenen. We denken in mensen, in verbinding en hoe we op een betere, leukere en gezondere manier kunnen samenleven. We creëren ruimtes waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Zo zorgen we voor meer sociale en economische connecties, die nieuwe waarde kunnen creëren en brengen op die manier buurten tot bloei.



De leefomgeving centraal

In onze projectaanpak nemen we de leefomgeving als uitgangspunt. Hierdoor kunnen we naast financiële aspecten ook andere elementen, zoals ongelijkheid, solidariteit, verantwoordelijkheid en lokale verbinding benadrukken in onze projecten. We zien dat dit werkt en het belang van deze aanpak wordt ook bevestigd in het boek 'Wij zijn de stad' van sociaal geograaf Floor Milikowski. Zo willen we als Dalpha met de ontwikkeling en het beheer van vastgoed bijdragen aan oplossingen voor grote uitdagingen van deze tijd, zoals de druk op het besteedbaar inkomen, sociale ongelijkheid, eenzaamheid en klimaatverandering.



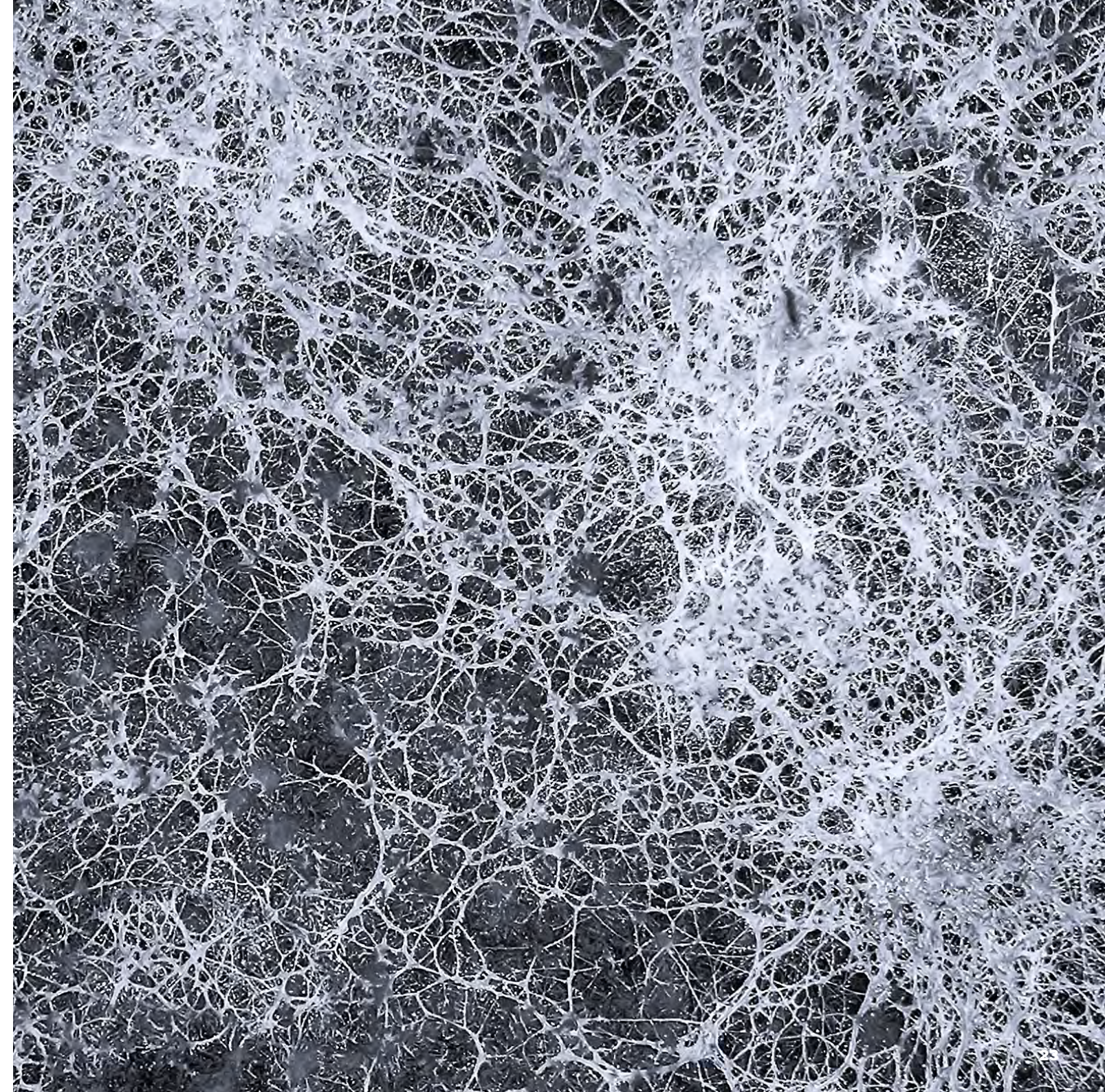
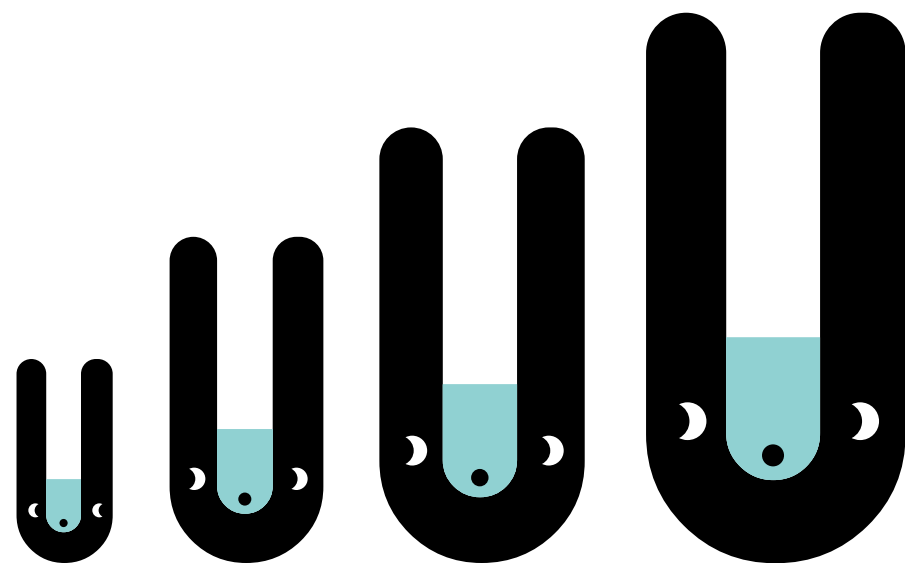
Richting een wereldwijde regulering van de woningmarkt

In mei 2022 presenteerde de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Hugo de Jonge het programma 'Betaalbaar wonen'. Om de bestaanszekerheid van bewoners te beschermen, gaat de Nederlandse overheid een groter deel van de huursector reguleren. En ook gemeenten grijpen in. Zo is het kopen van een nieuwbouwhuis om het vervolgens meteen als huurhuis aan te bieden, al in meer dan 130 gemeentes verboden. Ook in andere delen van de wereld worden de regels strenger. In China, waar bewoners ook een overgroot deel van hun inkomen uitgeven aan woonlasten, heeft de overheid gekozen voor een hervorming van de vastgoedsector in lijn met de uitspraak van de Chinese president Xi Jinping: "Houses are for living in, not for speculation".



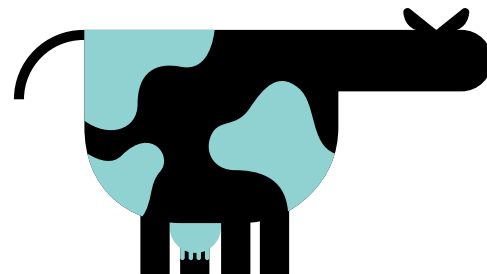
Verder gaan dan duurzaamheid

We zijn ons bij Dalpha zeer bewust van onze verantwoordelijkheid om in de ontwikkeling en het beheer van vastgoed rekening te houden met de impact op de natuurlijke omgeving. Sterker nog, we beschouwen de gebouwde omgeving en de natuur als één geheel. Daarin zijn we altijd op zoek naar nieuwe mogelijkheden om van de natuur te leren en er mee samen te werken. Bijvoorbeeld met het potentieel van mycelium, een netwerk van schimmeldraden. Hiermee kan afval worden omgezet in vruchtbare grond, of kunnen bouwmaterialen vervaardigd worden die goedkoper, 100% organisch en 100% afbreekbaar zijn. Sterker nog, bij bepaald gebruik wordt de bodem er juist alleen maar beter van.



Buurten organisch laten groeien

De Amerikaanse stedenbouwkundige Jane Jacobs beschrijft in haar werken dat wanneer te veel en te snel in buurten wordt geïnvesteerd, het risico toeneemt dat het unieke karakter van een buurt verloren gaat en de oorspronkelijke bewoners vertrekken. Zij noemt deze snelle invloed van kapitaal "rampzalig geld". Wij delen bij Dalpha deze visie van Jacobs en doen dan ook zeer geleidelijk en gericht investeringen in een gebouwde omgeving, waardoor een buurt organisch kan groeien. Jane Jacobs noemt dit "gradual money": speelplaatsen, bomen en steun voor lokale ondernemers zijn vaak belangrijker voor het leven in de buurt dan de ambitie om het volgende iconische project te bouwen.





Het onvoorspelbare faciliteren

Door buurtbewoners met elkaar te verbinden ontstaan nieuwe vormen van waarde die niet te voorspellen zijn. De Amerikaanse auteur Steven Johnson duidt deze onvoorspelbaarheid vanuit het idee van **emergentie**: door nieuwe verbindingen in de buurt te creëren, kunnen uit de goede intenties van buurtbewoners op onvoorspelbare wijze nieuwe initiatieven ontstaan. Voorbeelden zijn het delen van spullen en vrijwilligerswerk. Dergelijke initiatieven kunnen als vliegwiel dienen om weer nieuwe projecten aan te jagen. Nieuwe verbindingen stellen wij op alle niveaus in de projecten van Dalpha centraal: in de verbindingen tussen de gebouwde, geleefde, en gedigitaliseerde omgevingen en in de samenwerking tussen bewoners, ondernemers, overheden, partners en vastgoedondernemers.

Verbonden door een makkie

In de Amsterdamse Indische Buurt kunnen bewoners sinds 2017 bij een selectie van buurtwinkels betalen met een Makkie. Deze alternatieve betaaleenheid kunnen ze verdienen door een uur vrijwilligerswerk te doen bij organisaties in dezelfde buurt. Eén Makkie staat voor een uur vrijwilligerswerk. Voor twee Makkies kunnen vrijwilligers naar de film en voor twintig Makkies koop je een fiets bij een lokale fietshandel. Zo kan een alternatieve betaaltvorm voor ontmoetingen tussen buurtbewoners zorgen, een hoger inkomen creëren voor bewoners met een kleinere beurs én de lokale economie stimuleren.



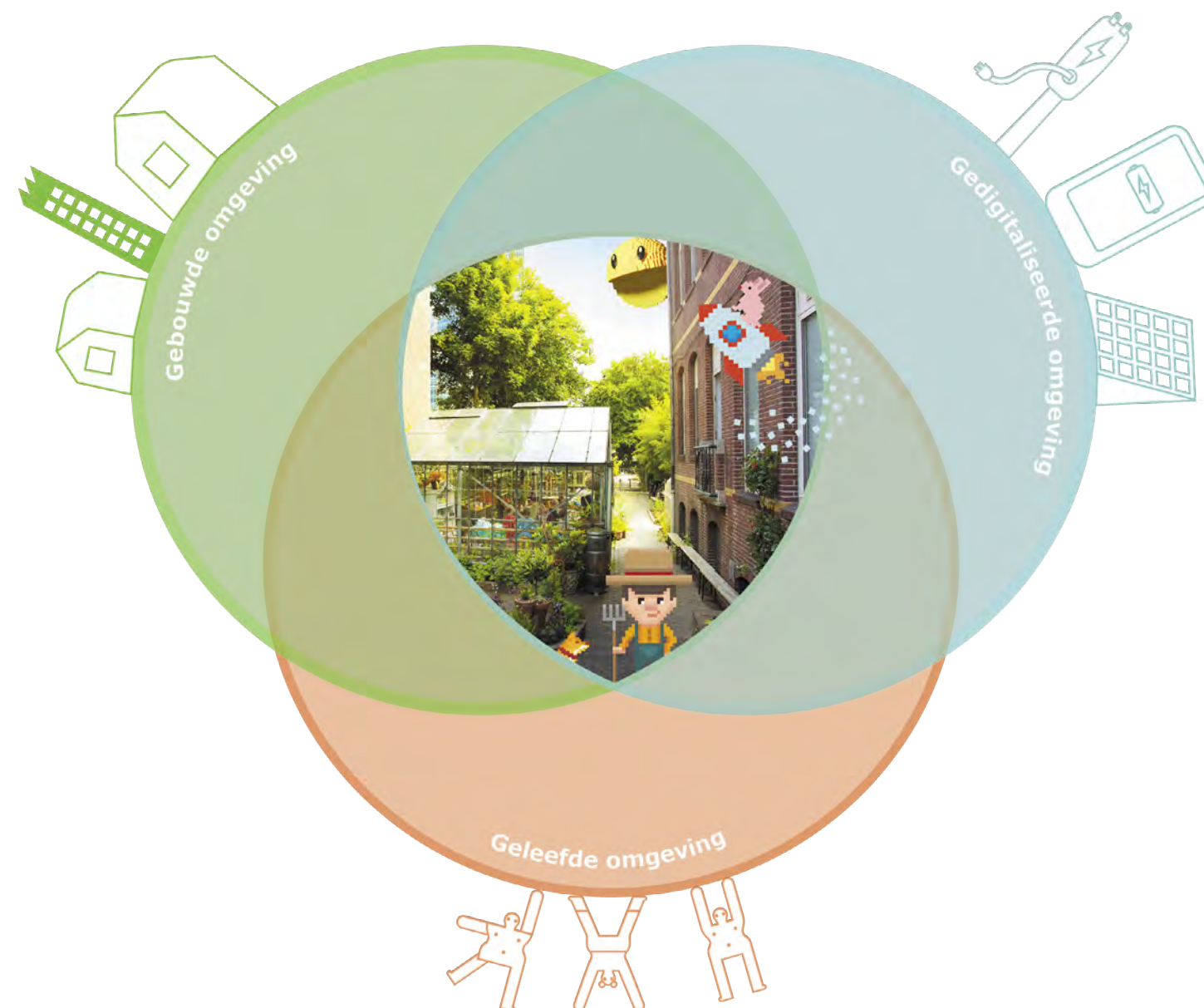
BEWONERS, GEBOUWEN & TECHNOLOGIE VERBINDEN

Bij Dalpha kijken we naar buurten door een Dalpha-lens. Die lens wordt gevormd door drie omgevingen, waarbij we geloven dat de mooiste waarde ontstaat daar waar de drie omgevingen bij elkaar komen:

In de **geleefde omgeving** luistert Dalpha naar de behoeftes van bewoners en lokale ondernemers in de buurt om zo ontmoetingen te faciliteren en bij te dragen aan lokale verbinding.

In de **gebouwde omgeving** maakt Dalpha een commitment voor de lange termijn door toekomstbestendige winkels, woningen en gemeenschappelijk ruimtes te creëren waarin verbinding tussen mens en natuur voorop staat.

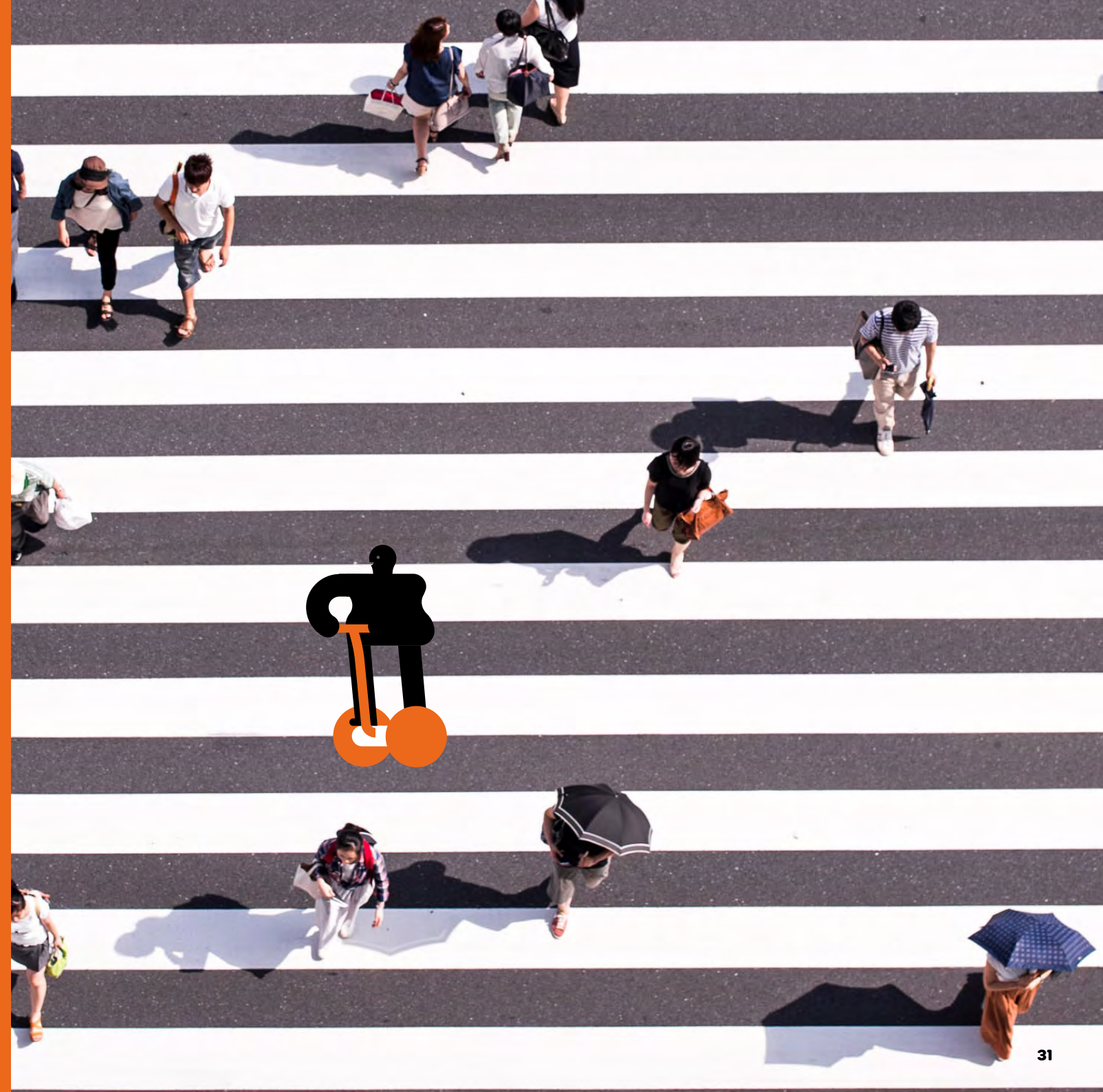
In de **gedigitaliseerde omgeving** creëert Dalpha nieuwe verbindingen tussen partners die technologische innovaties bieden die passen bij de behoeften van de buurt.



2.1 De geleefde omgeving: Een unieke aanpak voor elke buurt

Geen buurt is hetzelfde. Daardoor geloven we bij Dalpha ook niet in een generieke aanpak en zorgen we ervoor dat ieder project begint met aandacht voor de unieke identiteit van een buurt. Met deze aanpak zorgen we voor sterkere sociale en economische verbinding. De Griekse filosoof Aristoteles noemde dit **synoikisme**: het samengroeien van verschillende soorten mensen tot een **polis**, een plaats met sterke sociale en economische verbinding.

Dalphi wil synoikisme realiseren door lokale helden te activeren en ontmoetingen te faciliteren, waarbij we met geduld investeren zodat oplossingen zich organisch kunnen ontwikkelen. Zo blijft het unieke karakter van een buurt en haar bewoners behouden.



Lokale helden activeren

Lokale helden zijn in staat anderen te activeren en te enthousiasmeren, om gezamenlijk nieuwe initiatieven op te zetten. En zo voor elkaar en voor de buurt te zorgen. Dit proces noemen wij **autarkie** (of zelfvoorziening).

De geschiedenis van stedenbouw leert ons hoe belangrijk het creëren van autarkie is. Grote top-down plannen zijn vaak gestuit op lokale weerstand, zoals het plan van Robert Moses om een snelweg dwars door Central Park in New York te bouwen. Tegelijkertijd zijn kleinere bottom-up initiatieven, populair gemaakt door Jane Jacobs, er vaak niet in geslaagd om noodzakelijke verandering te realiseren.

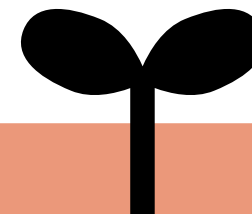
Door lokale helden te activeren, creëren we de mogelijkheid om te anticiperen op de uitdagingen van deze tijd. In onze proeftuin in Lelystad bijvoorbeeld heeft Dalpha met partner Leegstand Oplossers Amsterdam (LOLA) een lokale held gevonden waardoor leegstaande winkelruimte jongeren een plek biedt om nieuwe initiatieven te ontplooiën.





Het ontmoeten van anderen

We kunnen veel leren van mensen om ons heen die anders zijn dan wij zelf. Mensen die anders kijken naar de wereld. En jou daardoor ook met een frisse blik laten kijken naar jezelf en de wereld om je heen. In de moderne stad en door de toenemende rol van technologie in onze samenleving dreigt het spontaan ontmoeten van anderen te verdwijnen uit het dagelijkse leven. Dalpha zoekt daarom naar manieren om spontane ontmoetingen terug te brengen in het leven van bewoners. Want dat verrijkt je leven.



Een kas voor buurtontmoetingen

In de Kolenkitbuurt in Amsterdam staat de KolenkitKas, een plek voor verbinding tussen buurtbewoners. Zij verbouwen hier groenten en organiseren verschillende activiteiten zoals verhalenavonden, operavoorstellingen, burenborrels, workshops en verjaardagen. Daarbij is er geluisterd naar de behoeften van de buurt. Zo is de kas ook een platform voor thuishouders om kookervaring te krijgen en ondernemerschap in catering te ontplooiën en is zij een verlengde van een al bestaande buurtmoestuin verderop in de buurt.

De onschatbare waarde van vluchtige ontmoetingen

Een kort gesprekje op straat, elkaar groeten in het voorbijgaan, dit soort spontane, vluchtige ontmoetingen zijn van onschatbare waarde voor bewoners om zich verbonden te voelen met de buurt en met elkaar. In complexiteitswetenschappen wordt de “random encounter” zelfs gezien als de sleutel tot een goed functionerend, complex systeem, wat een buurt in feite ook is.

Stedenbouwkundige Jane Jacobs onderstreept het belang van “neighborliness without intimacy” en de socioloog Robert Putnam stelt dat we oppervlakkigheid in sociaal contact niet moeten zien als een gebrek, maar juist als een kracht.

Digitale platforms kunnen hierin een rol spelen, bijvoorbeeld door bewoners te helpen om buurtzaken samen te organiseren. Zoals het organiseren van een buurtfeest, of het uitkijken naar een huisdier dat zoek is. Dit leidt natuurlijk niet direct tot een sterke gemeenschap, maar is wel een belangrijke bron voor meer verbinding in de buurt.

De ontwikkeling van 's werelds grootste buurtapp

NextDoor is een app met een visie om buurtbewoners te verbinden: fysiek en digitaal. De app is actief in bijna 300.000 buurten over de hele wereld en wordt door 66 miljoen mensen gebruikt. In de eerste jaren van haar bestaan groeide de controverse rondom de app, doordat NextDoor vooral gebruikt werd om te klagen en zelfs te discrimineren. Door nieuwe functies die vluchtige ontmoetingen faciliteren, zoals persoonlijke foto's delen en nieuwe bewoners welkom heten, probeert NextDoor nu verbinding te faciliteren.

Heeft iemand een boormachine te leen?

Aankomende zaterdag buurtbarbecue in de daktuin!

Ik heb vrijdag een oppas nodig. Kent iemand een goede?

2.2 De gebouwde omgeving: Een goede mix van functies

In de gebouwde omgeving, zoals bij gebouwen, op pleinen en in winkels, creëert Dalphi plekken voor ontmoetingen. Het helpt daarbij, als dergelijke locaties ruimte bieden aan meerdere functies en activiteiten. Ook de aanwezigheid van natuur speelt een belangrijke rol.

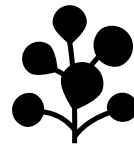
15-minute city

Naar je werk, naar school, of boodschappen doen en dat allemaal binnen 15 minuten wandelen of fietsen van je huis. Dat is de essentie van de 15-minuten stad. Een idee uit 2020 van de Colombiaanse professor Carlos Moreno, dat als eerste werd toegepast in Parijs door burgemeester Anne Hidalgo. Het maakt het leven niet alleen een stuk prettiger, het is ook beter voor het milieu. Het concept kreeg al snel veel navolging, bijvoorbeeld in Zweden, waar vervolgens de 1-Minute City werd geïntroduceerd.



Ruimte voor fysieke ontmoeting

Alle kenners zijn het er wel over eens dat ruimte voor fysieke ontmoetingen van ongekend belang is voor mensen en dus voor buurten. Daarom zet Dalpha zich ervoor in om in gebouwde omgeving ruimten te creëren voor deze ontmoetingen. Niet alleen voor buurtbewoners onderling, maar ook met de natuurlijke omgeving. In wetenschappelijk onderzoek wordt keer op keer aangetoond dat ook contact met de natuurlijke omgeving enorme voordelen biedt voor fysieke en mentale gezondheid.



De buurt is de beste omgeving voor nieuwe ontmoetingen

In het rapport Samenleven in Verscheidenheid (2020) stelt de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR) dat de fysieke inrichting van de buurt bepalend is voor verbinding in de samenleving. De WRR noemt vier mechanismen die verbinding versterken: sociaal-interactieve mechanismen (contact tussen bewoners uit verschillende bevolkingsgroepen), omgevingsmechanismen (inrichting van de gemeenschappelijke ruimte), institutionele mechanismen (bijdrage van lokale instellingen zoals bibliotheken en opbouwwerkers) en culturele mechanismen (lokale identiteit).

De 1-minute city

Het Zweedse innovatiebureau Vinnova creëerde samen met ontwerpers van ArkDes een serie straatmeubelen: Street Moves. De meubelen zijn modulair en ongeveer zo groot als een parkeerplaats. Ze kunnen dienen als ontmoetingsplek voor burens of als evenementenlocatie, pakket-afhaalpunt of een fietsenstalling. In september 2020 werden prototypes geïnstalleerd op vier locaties in Stockholm. In elk van die gebieden namen leerlingen van lokale scholen deel aan het ontwerpen van de modules. Het proefproject heeft tot nu toe positieve resultaten opgeleverd, waarbij het aantal ontmoetingen op straat verviervoudigd is.





Diversiteit in activiteit

De buurt is een ruimte waar meerdere activiteiten tegelijkertijd plaats kunnen vinden. In parken en op pleinen kun je eten, sporten, winkelen of uitrusten, maar ook het natuurlijke leven speelt zich daar af. Dat noemen wij **synchroniciteit**. Voor een gezonde, bruisende buurt is synchroniciteit van enorm belang. Dalpha zet zich bij ieder project dan ook in om deze diversiteit van activiteiten in de buurt te beschermen en te faciliteren.

Om synchroniciteit in moderne steden te realiseren, leren we van wat de Amerikaanse stedenbouwkundige Richard Sennett **membranen** of poreuze grenzen noemt: nieuwe ingangen tussen plekken die nu nog van elkaar zijn afgesloten. Voorbeelden zijn pleinen, ecoducten of plekken voor buurtverbindende activiteiten. Het realiseren en behouden van deze membranen is voor Dalpha uiterst belangrijk bij het ontwikkelen van verbinding in de buurt.



2.3 De gedigitaliseerde omgeving: Technologie als hulpmiddel voor de leefbaarheid van de buurt

Dalphi gelooft dat technologische interventies zoals nieuwe deelmobiliteitsoplossingen, technologische verbeteringen in ons huis en gedistribueerde energieopslag voor de buurt, onze woonomgeving kunnen verbeteren en leefbaarder maken. Maar dan moet de techniek wel ontwikkeld worden vanuit dat doel.

Dalphi gelooft in de **heroriëntatie** van het doel van technologie. Dus niet het innoveren omwille van de vooruitgang, maar altijd gericht op het verbeteren van de leefbaarheid. Door buurtbewoners te betrekken bij de creatie van slimme oplossingen en het beheer van data geloven we dat we dat beter kunnen doen.

De keerzijde van de auto in de stad

Halverwege de 20ste eeuw waarschuwde de Amerikaanse socioloog Lewis Mumford al voor de keerzijde van het ontwerpen van de stad voor auto's, waardoor ruimte, leefbaarheid en luchtkwaliteit onder druk zouden komen te staan. De keuze om steden te ontwerpen voor auto's is een voorbeeld van een bepaalde oriëntatie van technologie, waarbij het primaire doel is om economische efficiëntie te vergroten. Als we de leefbaarheid van de bewoners als uitgangspunt hadden genomen, zouden er wellicht andere keuzes zijn gemaakt.





De buurt heeft controle over haar eigen data

De heroriëntatie van het doel van digitale technologie vraagt om een **nieuwe data-ethiek**. Wat is een goede manier van omgaan met de data van buurtbewoners? Dalpha stelt zich een beweging voor die zich niet bezighoudt met controle, maar met feedback: geen data verzamelen zonder het perspectief van de bewoner, maar juist de buurt betrekken bij de formulering van het doel van dataverzameling.

Een Personal Data Platform

Voor de ontwikkeling van de 'slimste wijk ter wereld', Brandevoort in Helmond, heeft UNSense, het voormalig tech-bedrijf uit de koker van het architectenbureau UNStudio en Dasym, de contouren van een Personal Data Platform geschetst. Dit platform kan de basis zijn voor slimme wijken, waarin bewoners en lokale ondernemers de regie behouden over hun eigen data. Zo krijgen bewoners een stem in de beslissing welke data ze willen beschermen en welke data ze willen delen en met wie.



De waarde van gedeelde waarde

Dalpha richt zich op het creëren van gedeelde waarde tussen vastgoedeigenaren, buurtbewoners en partnerorganisaties. Dit is in lijn met Michael Porters concept van **shared value**. Volgens deze econoom worden bedrijven en de samenleving te gemakkelijk tegenover elkaar geplaatst. Terwijl het concept van **gedeelde waarde** benadrukt dat bedrijven juist worden gedefinieerd door het creëren van sociale waarde.

Het API-model

Het creëren van gedeelde waarde door Dalpha is geïnspireerd door het API-model. Een application programming interface (API) creëert een verbinding tussen computerprogramma's, maar kan de waarde van de diensten die verbonden worden zelf niet vangen. Waardoor de gedeelde waarde de leidraad vormt.





ONZE PROEFTUINEN, WAAR IDEEËN ONTKIEMEN, GROEIEN EN TOT BLOEI KOMEN

**proef-tuin (de; m;
meervoud: proeftuinen)**

*gebied waar iets nieuws
wordt uitgetoetst*

Bij Dalpha geloven we in doen. Dus als een idee op papier klopt, gaan we snel over tot actie. Want wanneer je aan de slag gaat, zie je vanzelf wat werkt en niet werkt en kan je daarop bijsturen, totdat het in de puntjes klopt.

Daarom werken we als Dalpha met proeftuinen. Op het snijvlak van de gebouwde, geleefde en gedigitaliseerde omgeving toetsen we hier onze ideeën op de praktijk. Zodat bewoners, ondernemers en bezoekers uit de buurt nieuwe manieren van wonen, werken en recreëren ontdekken. En we samen tot frisse ideeën komen, waarmee we de gevolgen van complexe en globale uitdagingen als woningschaarste, klimaatcrisis en een groeiend tekort aan grondstoffen het hoofd kunnen bieden. Proeftuinen waarbij ook kennispartners en publieke en private partijen nauw betrokken zijn, om technologische of sociale innovaties te onderzoeken die de buurt kunnen verrijken.

De proeftuinen van Dalpha zijn er in uiteenlopende vormen. Elke proeftuin heeft een ander thema en verschilt van de andere tuinen in schaal en functie. Zo werken we op een zo divers mogelijke manier toe naar vernieuwingen die samen nieuwe buurten kunnen creëren.



Basisbehoeften centraal

Dalphi maakt zich druk om de betaalbaarheid van basisbehoeften als wonen, voeding, zorg en mobiliteit. We richten ons met de proeftuinen dan ook op deze domeinen, waar de meeste huishoudens wel 80% van het besteedbaar inkomen aan uitgeven.

Van stadsappartement tot complete stadswijk

De schaal van onze proeftuinen loopt sterk uiteen. Zo kunnen we onze ideeën testen in verschillende vormen, van bijvoorbeeld een klein appartement in de stad (Zie *proeftuin Klein Wonen, Groots Leven in Amsterdam*), tot een stedelijk winkelgebied in transitie (Zie *proeftuin Buikslotermeerplein in Amsterdam*).

From scratch

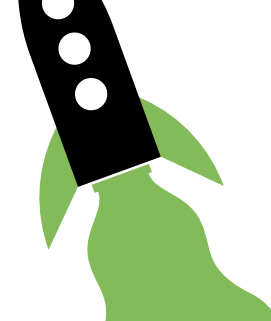
Dalphi beheert en ontwikkelt buurten voor de volgende generaties. Buurten waarin nieuwe vormen van wonen en verblijven geïntegreerd worden met de toekomst van winkelen. Dat passen we toe in bestaande buurten, maar we denken ook graag na over hoe het is als je een dergelijke buurt van de toekomst 'from scratch' zou mogen bouwen. Zoals we dat doen bij proeftuin 100 Homes, "De Wijk van de Toekomst".



PROEFTUIN ACHTEROM - DEN HAAG

Community & Vergroening

Gebieden vergroenen en verduurzamen, door het activeren van communities.



Situatie Midden in het centrum van Den Haag beheert Dalphi een appartementencomplex met 32 units, met een diverse groep enthousiaste bewoners. De bewoners hechten waarde aan het dakterras dat zij delen en waar zij elkaar ontmoeten. Maar de bewoners ervaren ook stedelijke uitdagingen, zoals hittestress en verstening.

Doel We willen de sociale potentie van het wonen in de stad, met veel mensen dicht bij elkaar, omzetten in de sociale waarde door ontmoeting te faciliteren. En daarnaast willen we een duurzame en zo groen mogelijke leefomgeving creëren.

Aanpak We geven nieuwe functies aan gedeelde ruimtes, waardoor we ontmoetingen en co-creatie tussen bewoners onderling en met lokale ondernemers stimuleren. Door technologie en natuur samen te brengen, optimaliseren we de vergroening van de leefomgeving, waardoor lucht gezuiverd wordt, hittestress wordt tegengaan en er een algemeen prettiger klimaat ontstaat.



PROEFTUIN SCHALKWIJK - HAARLEM

Mobiliteit

Met deelmobiliteit de CO2 uitstoot terugdringen en het besteedbaar inkomen vergroten.



Situatie In Schalkwijk, het grootste stadsdeel van Haarlem, ontwikkelt Dalpha in de komende jaren circa 220 huurappartementen, een commerciële ruimte en ondergrondse parkeergarage. Schalkwijk is een wijk waar de auto hoogtij viert en waar OV beperkt beschikbaar is.

Doel We willen een structurele gedragsverandering teweegbrengen, waarbij de eigen auto's van bewoners steeds meer vervangen worden door deelmobiliteit. Door een vernieuwend en goed werkend alternatief te bieden voor de eigen auto, willen we de CO2-uitstoot terugdringen, de mobiliteitskosten verlagen en de leefbaarheid in de wijk Schalkwijk verbeteren.

Aanpak Door optimalisatie van beschikbaarheid en mobiliteitsgarantie biedt Dalpha een innovatieve vorm van deelmobiliteit. Doordat deze zich steeds verder blijft verbeteren, zal dit naar verloop van tijd voor meer en meer automobilisten verworden tot een passend alternatief voor de eigen auto.



PROEFTUIN BUIKSLOTERMEERPLEIN - AMSTERDAM

Ontmoeten

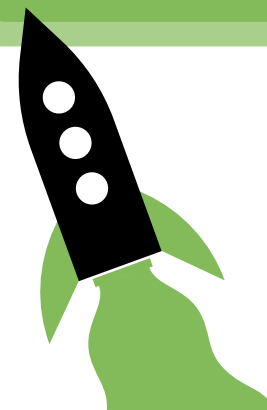
De buurt verbinden door het creëren van ontmoetingen.



Situatie Het Buikslotermeerplein in Amsterdam-Noord is een buurt in transitie. De ambitie van de gemeente is om de buurt te laten uitgroeien tot een stedelijk centrum met meer ruimte voor wonen, werken, groen, winkelen en uitgaan. Dalpha ziet mogelijkheden voor herontwikkeling van het gebied, waarbij het toevoegen van woningen centraal staat.

Doel Dalpha focust zich nadrukkelijk niet alleen op 'de stenen', maar op de vraagstukken vanuit de buurt. En niet straks pas, maar nu al. We willen van het Buikslotermeerplein weer een levendige en prettige buurt maken, waarin de bewoners elkaar kunnen blijven ontmoeten in een gezonde, groene omgeving.

Aanpak Samen met lokale helden en andere sleutelfiguren uit de buurt werken we aan ontmoetingsplekken die leiden tot verbinding. Plekken waar je wilt verblijven met functies waar behoefte aan is en die groen en levendigheid toevoegen aan het gebied.



PROEFTUIN NERINGPASSAGE – LELYSTAD

Publieke functies

Publieke functies toevoegen aan het retaillandschap.



Situatie Zoals op veel plekken in Nederland is het winkellandschap van Lelystad aan sterke veranderingen onderhevig. Een steeds grotere groep consumenten kiest voor online winkelen in plaats van een winkel bezoeken. En daarbij heeft het wegblijven van klandizie tijdens de Covid-pandemie grote gevolgen gehad voor winkelcentra. Hierdoor kampt ook de Neringpassage met leegstand, met weinig uitzicht op verbetering.

Doel Dalpha gelooft in de locatie van het centrum en zal over enkele jaren starten met de ontwikkeling het gebied vanuit onze geheel eigen visie op hoe wonen en retail elkaar kunnen versterken. Tot die tijd zal de ruimte echter niet onbenut blijven. Er zijn genoeg ideeën om ook voor de tijdelijke invulling creativiteit te koppelen aan de uitdagingen van de buurt en hier onder andere initiatieven voor jongeren te ontplooiën.

Aanpak Samen met partner LOLA (Leegstand Oplossers Amsterdam) en de Gemeente Lelystad is Dalpha op zoek gegaan naar lokale helden die weten wat er speelt en weten wat nodig is voor de gemeenschap rond het winkelcentrum. Dit resulteerde in SPOT! een plek waar jongeren in de buurt elkaar kunnen ontmoeten, samen kunnen eten, sporten, muziek kunnen maken en hun talenten kunnen ontwikkelen. Een plek voor jongeren, door jongeren. De flexibele programmering zorgt hierbij voor een gezonde balans tussen commerciële en maatschappelijke huur.



PROEFTUIN KLEIN WONEN, GROOTS LEVEN - AMSTERDAM

Slim wonen door ruimte optimaal te gebruiken.

Kitchenette

Movable
storage

Flexible living space:

- Study
- Watching movie

Collapsible
bed



Situatie Bouwkosten zijn hoog en ruimte schaars, met als gevolg een schrijnend gebrek aan woonruimte. Het leven in een grote stad is voor veel mensen en ondernemers een zegen, maar tegelijkertijd heeft het stedelijk leven een aantoonbaar structurele en negatieve impact op het leef- en wooncomfort en de gezondheid van haar bewoners. Lichtvervuiling, luchtvervuiling, stijgende woonlasten, ruimtegebrek, geluidsoverlast, gebrek aan groen, eenzaamheid en onveiligheid leiden tot een groeiend aantal mentale en fysieke aandoeningen.

Doel De beschikbare ruimte optimaliseren om het comfort en daarmee de kwaliteit van leven van de bewoner verbeteren.

Aanpak Door de toepassing van adaptieve technologie en slimme ontwerp interventies, vergroot Dalphi samen met haar business partners de ruimte en de kwaliteit van leven in de stad door de woning zich aan te laten passen aan de behoeften van de bewoner.



PROEFTUIN 100 HOMES - HELMOND

Gezondheid

Een sociaal, fysiek en mentaal gezonde buurt.



Situatie In Helmond verrijst De Wijk van de Toekomst, een bijzondere buurt die wordt ontwikkeld door Brainport Smart District. Op de plek waar nu nog vooral graslanden en akkers te vinden zijn, ontstaat de komende jaren een proeftuin voor wonen en werken. Dalpha heeft bij de ontwikkeling extra aandacht voor de toenemende vraag naar zorg en de stijgende kosten van zorg voor een grote groep mensen.

Doel De verschuiving versnellen naar preventieve, slimmere zorg op maat, door gezondheidsdiensten en samenwerkende partners integraal onderdeel te maken van de buurt en dichtbij de bewoner te plaatsen.

Aanpak Dalpha wil verkennen hoe een slimme stad er, met al haar processen en informatiestromen, uit zou kunnen zien. In De Wijk van de Toekomst gaan we samen met de inwoners, publieke en private partners onderzoeken hoe we de fysieke, mentale en sociale gezondheid van bewoners kunnen verbeteren door zorg lokaal te maken en zorgtechnologie slim toe te passen. Met als belangrijk uitgangspunt hierin dat de bewoner eigenaarschap en controle heeft over de eigen data.



WELKOM AAN BOORD

We hebben laten zien hoe wij als Dalpha de wereld kunnen en willen vormgeven. We hebben gedeeld wat ons inspireert. En getoond wat we al hebben gedaan en wat we aan het doen zijn.

Want dat is waar we echt goed in zijn, het doen. De handen uit de mouwen steken en daarmee buurten realiseren die toegankelijk, toekomstbestendig en levendig zijn.

Maar dat kunnen we niet alleen. We doen dat graag samen.

Want we hebben medestanders nodig om verandering teweeg te brengen. En moeten creativiteit bundelen om tot innovatieve oplossingen te komen voor de uitdagingen die ons te wachten staan.

We hopen het enthousiasme over gebracht te hebben over alle mogelijkheden die er liggen. We nodigen eenieder uit om samen met ons te werken aan de volgende stappen om buurten tot bloei te brengen.

Team Dalpha

