



René Scherpenisse
Bestuurder van Tiwos

René Scherpenisse, bestuurder van Tiwos, over Tilburg, sociale stijging, gemengde wijken en de noodzaak om sneller te bouwen.

‘Het recht op wonen moet zwaarder wegen dan het recht op uitzicht’

René Scherpenisse komt hoorbaar uit Rotterdam. Daar liggen zijn roots. Maar wie hem over Tilburg hoort praten, merkt al snel dat deze stad hem net zo goed gevormd heeft. Hij kent de rafelranden, de volksbuurten, de oude textielgeschiedenis en de nieuwe trots. Als bestuurder van Tiwos werkt hij aan betaalbare woningen, betere buurten en wat hij zelf graag ‘meer wij en minder ik’ noemt.

Tilburg is voor hem geen abstracte stad op een beleidskaart. Hij woonde hier zelf als zeventienjarige, in een oud wevershuisje met de wc buiten. ‘Je moest met een emmer naar buiten,’ vertelt hij. Het is zo’n herinnering die veel zegt over zijn blik op wonen. Een huis is geen product, geen stenen stapeling, geen spreadsheetregel. Een huis is een beginpunt. Een plek van waaruit mensen mee kunnen doen, vooruit kunnen komen en weer onderdeel kunnen worden van een buurt.

Voor de speciale editie van MOOS spreken we Scherpenisse op het kantoor van Tiwos, midden in Tilburg. Buiten verandert de stad zichtbaar. De Spoorzone, de Piushaven, het centrum: Tilburg is niet langer de onderschatte textielstad van vroeger. De stad groeit, wordt aantrekkelijker, internationaler en zelfbewuster. Maar onder die groei ligt een harde

vraag: hoe voorkom je dat de stad uit elkaar groeit?

‘De woonopgave is kwantitatief én kwalitatief,’ zegt Scherpenisse. ‘We hebben echt veel woningen nodig. Maar alleen aantallen toevoegen is niet genoeg.’

Volgens hem moet Tilburg tot 2040 circa 30.000 woningen toevoegen. Voor een groot deel binnenstedelijk. Dat betekent verdichten, de hoogte in en bouwen op plekken waar bijna altijd iemand iets van vindt. ‘Ik heb tegen de gemeenteraad gezegd: realiseert u zich wel dat we bijna altijd bouwen in iemands directe leefomgeving. Dat gaat procedures opleveren.’

De gemiddelde tijd tussen idee en realisatie van een nieuwbouwproject is volgens Scherpenisse inmiddels minstens acht jaar. ‘Dat is echt te lang. Natuurlijk zijn veel eisen verklaarbaar. We willen natuur beschermen. We willen de stad leefbaar houden. Maar we moeten wel versnellen.’

Wat hem daarbij stoort, is het gemak waarmee nieuwe woningen worden tegengehouden. ‘We wonen in een land waar het recht op uitzicht soms belangrijker wordt gevonden dan het recht op wonen. Dan vraag ik mensen: moet uw zoon of dochter straks ook nog ergens kunnen wonen?’

‘Tilburg is net als Rotterdam een no-nonsense stad. Mouwen opstropen en hard werken. Maar het is ook een stad met creativiteit, onderwijs, cultuur en samenwerking.’

De stad als verzameling buurten

Tilburg lijkt volgens Scherpenisse meer op Rotterdam dan veel mensen denken. Beide steden komen uit de maakindustrie. Rotterdam uit de haven, Tilburg uit de textiel. Beide steden kennen armoede, arbeidstrots, rauwe randjes en de neiging om niet te veel woorden vuil te maken aan wat gewoon moet gebeuren.

‘Tilburg is net als Rotterdam een no-nonsense stad. Mouwen opstropen en hard werken. Maar het is ook een stad met creativiteit, onderwijs, cultuur en samenwerking.’

Hij noemt 013, de Spoorzone, de Piushaven en het Spoorpark als voorbeelden van een stad die zichzelf opnieuw heeft uitgevonden. Toch ziet hij Tilburg vooral als een verzameling buurten. ‘Mensen wonen niet in Tilburg als geheel. Ze wonen in Broekhoven, in ’t Zand of op Korvel. Daar liggen hun relaties, hun herinneringen, hun netwerk.’

Juist daarom is de corporatieopgave voor Tiwos groter dan woningen bouwen en verhuren. In sommige wijken concentreert zich te veel kwetsbaarheid. Lage inkomens, zorgvragen, maatschappelijke opvang en weinig sociaal kapitaal komen daar samen. ‘Daar zijn wij óók voor. Daar wil ik geen misverstand over laten bestaan. Maar als heel veel mensen met weinig geld en veel problemen bij elkaar wonen, dan ontbreekt ‘sociaal kapitaal’ en wordt het op een gegeven moment voor iedereen moeilijker.’

Hij vertelt over schooldirecteuren die hem aanspreken. Of Tiwos niet iets aan de toewijzing kan doen, vragen ze dan. Niet om mensen uit te sluiten, maar omdat scholen kinderen nodig hebben uit verschillende gezinnen, met verschillende achtergronden en verschillende vormen van draagkracht.

In buurten waar lage inkomens, zorgvragen en andere kwetsbaarheid zich opstapelen, wordt het sociale kapitaal dunner. ‘Een buurt heeft mensen nodig die iets over hebben om iets voor een ander te doen,’ zegt Scherpenisse. ‘Maar als veel bewoners vooral bezig zijn met overleven, wordt dat ingewikkeld.’ Wie achter sommige voordeuren komt, ziet soms schrijnende situaties: kinderen op een matrasje op de grond, geen vloerbedekking. Niet als beeld van

alle huurders, maar als waarschuwing voor wat er kan gebeuren als kwetsbaarheid te veel op dezelfde plekken samenkomt.

Voor Scherpenisse is een sociale huurwoning juist een instrument voor sociale stijging. Hij spreekt uit ervaring. ‘Ik ben zelf geboren en getogen in een sociale huurwoning in Rotterdam-Zuid. Mijn vader was administrateur. In die tijd woonde de middenklasse ook nog in sociale huurwoningen: politiemensen, onderwijzers, sleutelberoepen. De sector was breder. Daardoor hadden buurten meer menging.’

Die menging wil hij terugbrengen. Niet als ideaalplaatje, maar als voorwaarde voor een gezonde stad. ‘Wij willen bijdragen aan buurten waarin mensen kunnen meedoen en vooruitkomen. Daarvoor heb je sterke gemeenschappen nodig. Meer wij, minder ik.’

Starters zitten klem

De druk op de Tilburgse woningmarkt is volgens Scherpenisse het grootst bij starters en jongeren. Zij hebben weinig wachttijd opgebouwd, verdienen vaak te weinig om te kopen en vallen daardoor tussen wal en schip.

Een voorbeeld zegt alles. Tiwos realiseerde een gemengd-wonenproject met prefab units. Een woning van ongeveer 35 vierkante meter kwam vrij. ‘Daar kwamen 800 reacties op,’ zegt Scherpenisse. ‘Dat geeft aan hoe groot de vraag is.’

Tiwos werkt samen met de collegacorporaties in de regio met een eigen systeem voor mensen die echt met spoed een woning zoeken. Wie kiest voor ‘Wie sneller wonen wil’, moet actief reageren, aan duidelijke voorwaarden voldoen en mag een toegewezen woning niet zomaar weigeren. Daarmee proberen de corporaties te voorkomen dat starters en andere woningzoekenden zonder lange inschrijftijd structureel buitenspel blijven staan. Van de ruim 135.000 woningzoekenden in de regio Hart van Brabant staan er volgens Scherpenisse ongeveer 2.700 in deze spoedrij. ‘Als mensen echt fanatiek reageren, durf ik wel te zeggen dat ze in het algemeen binnen een jaar of twee onderdak hebben.’ Voor Scherpenisse is het een voorbeeld van de maatschappelijke innovatie waar Tilburg sterk in is: niet



© Bart van Hattem

‘Wij willen bijdragen aan buurten waarin mensen kunnen meedoen en vooruitkomen. Daarvoor heb je sterke gemeenschappen nodig. Meer wij, minder ik.’

alleen wachten tot het systeem vanzelf werkt, maar het systeem zo aanpassen dat iedereen weer een kans kan krijgen.

Doorstroming is een tweede sleutel. Vooral ouderen wonen soms nog in grote grondgebonden woningen, terwijl zij misschien wel kleiner willen wonen. Niet omdat ze per se weg willen uit hun buurt, maar omdat hun leven is veranderd.

‘Wat mensen tegenhoudt, is vaak het gedoe,’ zegt Scherpenisse. ‘Het regelen, het verhuizen, de emotionele band met het huis. Vaak gaat het om alleenstaande vrouwen van wie de man is overleden. Ze zitten met duizend touwtjes aan die woning vast.’

De Tilburgse corporaties werken daarom met doorstroommakelaars die bij mensen aan de keukentafel gaan zitten. Dat is arbeidsintensief, maar volgens Scherpenisse werkt het. ‘Het is mensenwerk. Vertrouwen winnen. Helpen nadenken. Het gedoe wegnemen.’

>



© Bart van Hattem

‘We zijn gewend om alles afzonderlijk te behandelen, omdat dat overzichtelijk is. Maar juist in buurten hangt alles samen.’

Tegelijkertijd moet Tiwos voldoende passende woningen hebben om ouderen überhaupt iets te bieden. Daar zit een strategische opgave. Ongeveer 65 procent van de Tiwos-voorraad bestaat uit grondgebonden woningen, terwijl de vraag steeds vaker komt van een- en tweepersoonshuishoudens. ‘We moeten dus meer appartementen toevoegen. Liefst toekomstbestendige woningen met twee slaapkamers. Daar kan een alleenstaande wonen, een ouder met kind, een stel, een oudere. Dat past beter bij hoe de samenleving er nu uit ziet.’

Betaalbaarheid eerst

Als alles urgent is, moet je kiezen. Nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid, leefbaarheid, doorstroming, zorggeschikt wonen en gemengde wijken: de lijst is lang. Tiwos hanteert daarin een duidelijke volgorde.

‘Betaalbaarheid staat op één,’ zegt Scherpenisse. ‘Wij kunnen onze huurders niet meer laten betalen dan verantwoord is.’

Tiwos baseert zich daarbij op de Nibud-normen. De afgelopen jaren is de corporatie teruggegaan van 70 procent naar 60 procent van maximaal redelijk. Daardoor is de huurquote van huurders verbeterd. Ook doordat inkomens aan de onderkant zijn gestegen, terwijl huren beperkt stegen, werden bevroren of in sommige gevallen verlaagd.

‘Corporaties hebben dat goed gedaan,’ zegt hij. ‘Maar het stelt ook nieuwe vragen.’

Want tegelijkertijd moet de bestaande voorraad worden verduurzaamd. De corporatiesector heeft afgesproken dat de slechte E-, F- en G-labels in 2028 zijn aangepakt, opgeknapt of gesloopt. Bij verduurzaming vragen we geen huurverhoging en Tiwos heeft de streefhuren van woningen met E-, F- en G-labels verlaagd. Dat helpt bewoners en voorkomt gedoe over instemming, maar financieel is het zwaar. ‘Een woning verduurzamen kost ons bij grote ingrepen ruim een ton. Daar krijgen we geen extra huurinkomsten voor terug. Daar lopen we als corporaties op leeg.’

Na betaalbaarheid komt de kwaliteit van het bestaande bezit. Pas daarna nieuwbouw. ‘Dat is de volgorde. En leefbaarheid loopt daar dwars doorheen.’

Samenwerking als Tilburgs vermogen

Wat Tilburg volgens Scherpenisse bijzonder maakt, is de manier waarop partijen elkaar opzoeken.

Gemeente, de drie corporaties, scholen, zorg, welzijn en maatschappelijke opvang werken intensief samen. Niet omdat het makkelijk is, maar juist omdat het nodig is.

‘In Tilburg hebben we het gevoel: we moeten er samen iets van maken. Het gaat hier niet vanzelf.’

In Tilburg-Noord en Tilburg-West wordt gewerkt vanuit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Daar komen fysieke investeringen, sociale programma’s, onderwijs, veiligheid, zorg en groen samen. Scherpenisse spreekt over gebiedsgericht werken en integrale plannen voor twintig jaar.

‘We moeten met elkaar een beeld maken: wat is deze wijk over twintig jaar? Wie wonen hier? Welke voorzieningen zijn er nodig? Hoe ziet de openbare ruimte eruit? En iedereen die iets in die wijk doet, moet zich afvragen: wat draagt mijn bijdrage bij aan dat eindbeeld?’

Dat klinkt overzichtelijker dan het is. Want corporaties gaan formeel over woningen, scholen over onderwijs, zorgpartijen over zorg en de gemeente over openbare ruimte. Maar in een wijk grijpt alles in elkaar. ‘We zijn gewend om alles afzonderlijk te behandelen, omdat dat overzichtelijk is. Maar juist in buurten hangt alles samen.’

Middenhuur hoort erbij

Voor Scherpenisse is middenhuur onderdeel van de maatschappelijke opdracht van corporaties. Niet omdat Tiwos ineens een commerciële verhuurder wil worden, maar omdat gemengde wijken niet ontstaan met alleen sociale huur. Daarnaast vallen ook de middeninkomens onder de statutaire verantwoordelijkheid van corporaties om mensen te huisvesten die de marktprijs van het wonen niet kunnen betalen.

‘Middenhuur hebben we keihard nodig om wijken te mengen.’

Daarvoor is passende financiering nodig. Ook hier raakt het gesprek aan een breder landelijk debat: wat mogen corporaties doen, hoe worden zij gefinancierd en welke ruimte krijgen zij om ook buiten de klassieke sociale huur een bijdrage te leveren aan betaalbaar wonen?

Scherpenisse ziet de noodzaak vooral in de stad zelf. In rijkere wijken, waar weinig sociale huur is, zouden juist woningen moeten worden toegevoegd die bijdragen aan menging. Maar daar ontstaat vaak weerstand. ‘Er wonen relatief veel mensen die de weg kennen. Advocaten, juristen. Die houden plannen in elk geval heel lang tegen.’



© Bart van Hattem



© Bart van Hattem



Persoonlijke blik op Tilburg

Waar staat Tilburg voor in vier woorden?

No-nonsense, ontwikkeling, creativiteit en samenwerking. Dat zijn voor mij woorden die goed bij deze stad passen.

Wat was uw eerste herinnering aan Tilburg?

Ik woonde hier toen ik zeventien was, in een oud wevershuisje. De wc stond buiten. Je moest met een emmer naar buiten. Een mooie herinnering, die vergeet je niet meer.

Welke buurt of wijk is echt in opkomst?

Jeruzalem. Een buurt waar we veel bezit hebben, tegen de Piushaven aan. Daar is de laatste jaren veel gebeurd en je ziet dat zo'n gebied echt in beweging komt.

Wat gaat er echt goed in Tilburg?

Samenwerking. Dat vind ik echt een kracht van deze stad. Partijen weten elkaar hier goed te vinden en willen er samen iets van maken.

Wat moet echt beter?

Snelheid. We hebben grote opgaven en goede plannen, maar het moet allemaal sneller van idee naar uitvoering.

Wat mag nooit verdwijnen of veranderd worden?

De wil om samen te werken. Dat is een van de sterkste eigenschappen van Tilburg. We weten hier dat het niet vanzelf gaat en dat je elkaar nodig hebt.

Wat is uw favoriete publieke plek?

De Spoorzone. Dat is een plek waar je goed ziet hoe Tilburg zich opnieuw heeft uitgevonden.

Waar drinkt u de lekkerste koffie?

Op het kantoor van Tiwos natuurlijk.

Wat is uw favoriete restaurant in Tilburg?

Waanzinig. Dat is een bijzondere plek, gerund door mensen uit de maatschappelijke opvang en een prima restaurant.

Wat is uw favoriete winkel?

Er zit een cadeauwinkel in de Nieuwlandstraat waar ik graag kom. Ze hebben daar mooie, bijzondere dingen.

Wat is het mooiste gebouw van Tilburg?

'De boot', een 30-er jaren gebouw in Amsterdamse School-stijl van de -toch Tilburgse- architect Jos Schijvens aan de Piushaven. En ons eigen houtbouw-project aan de Noodhoekkring natuurlijk, het eerste houtbouw-project in Tilburg.

Wat is de mooiste straat?

Koningshoeven. Dat is gewoon een mooie straat, van alles wat, met een bijzondere sfeer.

Wat is uw persoonlijke city secret?

Het Spoorpark. Helemaal geheim is het natuurlijk niet meer, maar ik vind het nog steeds een plek die mensen echt moeten ontdekken.

Welke mensen maken echt verschil in Tilburg?

Dan moet ik toch Pater Poels noemen. Hij is overleden, maar voor veel Tilburgers is hij bijna een heilige. Hij bracht 's nachts op zijn fiets brood rond voor mensen die geen geld hadden. Zulke mensen maken een stad menselijk.

Welke innovatie werkt hier echt?

Gebiedsgericht werken. Niet vanuit losse projecten denken, maar alle pijlen richten op een gebied en daar met meerdere partijen samen aan bouwen. Dat begint hier echt te werken.

Waar bent u graag als u even tijd voor uzelf nodig heeft?

In de Oude Warande. Dat bosgebied tegen Tilburg-West aan is een fijne plek om even afstand te nemen.

Wat is de mooiste route om te wandelen, hardlopen of fietsen?

Vanuit het centrum zo het natuurgebied de Moerenburg in, dat blijft voor mij een van de mooiste routes in en rond Tilburg.

'Snel bouwen is mooi, maar het moet wel goed wonen zijn.'

Dat is pijnlijk, vindt hij. Want als Tilburg een inclusieve stad wil zijn, moet betaalbaar wonen niet alleen landen in buurten waar al veel sociale huur staat.

Modulaire bouw als volwaardige oplossing

Industrieel en modulair bouwen ziet Scherpenisse niet als tijdelijke noodgreep. Tiwos past het al toe. De vraag is vooral of aanbieders woningen kunnen maken die passen bij de toekomstige behoefte: gestapeld, betaalbaar, duurzaam, circulair en geschikt voor verschillende doelgroepen.

'Ik kom dan vaak uit op appartementen van 65 tot 70 vierkante meter met twee slaapkamers. Als je die duurzaam, circulair en betaalbaar kunt maken, dan is dat interessant.'

Tiwos kijkt ook naar kleinere starterswoningen en gemengd-wonenconcepten. Die kunnen op tijdelijke locaties worden geplaatst, bijvoorbeeld voor vijftien jaar, en daarna mogelijk worden verplaatst. Juist daar kan snelheid helpen. Maar kwaliteit blijft de voorwaarde.

'Snel bouwen is mooi, maar het moet wel goed wonen zijn. Geen ongezonde woningen, geen milieubelastende materialen, geen tweederangs product.'

Hij ziet mogelijkheden voor partijen als MOOS, mits zij betaalbaarheid, circulariteit en toekomstbestendigheid waarmaken. 'Er zijn verschillende kansen. In ons reguliere programma voor driekamerappartementen, maar ook bij kleine betaalbare starterswoningen en gemengd wonen. Als daar een duurzamer en circulaire product voor is, dan is dat interessant.'

Ook grotere inkoop kan helpen. Scherpenisse verwijst naar conceptueel bouwen in de regio Eindhoven, waar schaalvoordeel al leidt tot lagere kosten. 'Wij benaderen projecten nog vaak afzonderlijk. Iedere keer een architect, een constructeur, een ontwerp. Met het Eindhovense voorbeeld in het achterhoofd zijn de Tilburgse corporaties, samen met de collega's in West-Brabant en de betrokken gemeenten ook gestart met een programma om

'Ik kom dan vaak uit op appartementen van 65 tot 70 vierkante meter met twee slaapkamers. Als je die duurzaam, circulair en betaalbaar kunt maken, dan is dat interessant.'

gezamenlijk in te kopen. Als je samen bijvoorbeeld duizend woningen van bepaalde typen kunt inkopen, dan kun je sneller en goedkoper bouwen.'

Tilburg moet sneller

Scherpenisse is optimistisch over Tilburg, maar niet naïef. De stad groeit, maar de vraag is of beleid, procedures en bouwtempo kunnen volgen. Hij ziet kansen in Tilburg-West, rond de Westermarkt en station Tilburg-West, waar honderden woningen en nieuwe stedelijke ontwikkelingen op stapel staan. Tegelijkertijd blijft de kernvraag: hoe bouw je meer woningen zonder de stad sociaal uit balans te brengen?

Tilburg moet volgens hem inclusief blijven. Een stad voor mensen met lage inkomens, starters, ouderen, gezinnen, studenten, werknemers en nieuwe Tilburgers. Niet als losse groepen die om schaarste concurreren, maar als bewoners van dezelfde stad.

'Wonen is uiteindelijk ook economisch beleid,' zegt hij. 'Een stad kan alleen functioneren als mensen die hier werken ook ergens kunnen wonen.'

Zijn woorden passen bij het Tilburg dat hij beschrijft: rauw, praktisch, sociaal en ambitieus. Een stad die niet alles cadeau krijgt, maar juist daardoor blijft bewegen. Scherpenisse ziet daarin de kracht van Tilburg. No-nonsense. Ontwikkeling. Creativiteit. Samenwerking.

Aan het einde van het gesprek noemt hij het Spoorpark als een plek die veel over de stad vertelt. Een groot burgerinitiatief, ontstaan uit betrokkenheid van bewoners. Niet perfect bedacht van bovenaf, maar gemaakt door mensen die iets met hun stad willen.

Daar ligt misschien ook de kern van zijn verhaal over wonen. Woningen zijn nodig. Veel woningen. Sneller dan nu. Maar de stad wordt niet beter van aantallen alleen. De echte opgave is dat Tilburg blijft functioneren als gemeenschap.

'Een buurt moet een bodem hebben waarop mensen weer kunnen meedoen,' zegt Scherpenisse. 'Daar gaat het om. Dat mensen vooruit kunnen komen.'