

Alert jaarverslag 2025

Inhoudsopgave

1. Voorwoord	3
2. Huurdersbelangen staan voorop	4
3. Resultaten van ons werk in 2025	5
3a. Onze beleidsgerichte activiteiten	5
3b. Onze werkgroepen	8
3c. Onze monitorcommissies	11
3d. Onze pijler 'Faciliteren'	13
4. Alert intern	15
4a. Wijzigingen in het Algemeen Bestuur van Alert	15
4b. Gesprek woonbond over meerwaarde van voortzetting lidmaatschap	16
4c. Regie en voortgang in ons werk	17
4d. Toekomstgericht	17
4e. Geschillencommissie	17
4f. Verdieping/inspiratie	18
5. Overleg Alert - Eigen Haard	18
5a. Samenwerken met de adviseur woonbeleid; de schakel tussen Eigen Haard en Alert	18
5b. Dit jaar zijn er 5 bijeenkomsten geweest Alert- RVB EH	19
5c. Alert en RVB hielden 2 'benen op tafel' (BOT) overleggen	19
5d. Alert voerde 3 gesprekken met de RVC	19
6. Overig	20
6a. Lijst AB/DB leden en zittingstermijnen	20
6b. Werkveld	21
6c. Werkveld	22
6d. Financieel overzicht 2025	23

1. Voorwoord

Voor huurdersfederatie Alert stond 2025 in het teken van uitdaging en verandering. Politieke ontwikkelingen drukten een duidelijke stempel op de samenleving en raakten ook de volkshuisvesting. De huurbevriezing die door de regeringscoalitie in de voorjaarsnota 2025 werd voorgesteld, riep gemengde gevoelens op; voor huurders bood dit uitzicht op verlichting en hoop, maar ook onzekerheid, terwijl corporaties werden geconfronteerd met grote onduidelijkheid over de wijze waarop zij hun volkshuisvestelijke opdracht zouden kunnen blijven realiseren. Het wetsvoorstel werd in juni 2025 ingetrokken. Het onstabiele regeringsbeleid heeft ons gelukkig wel gestimuleerd om gezamenlijk te zoeken naar balans en perspectief, onder meer door het organiseren van een dialoogsessie tussen Eigen Haard en huurdersvertegenwoordigers. Dit traject werd in oktober 2025 afgerond met het manifest "Eerlijk woonbeleid nu". Ondanks verschillen in belangen en perspectief blijkt en blijft het belangrijk de samenwerking te zoeken om de huurder op 1 te blijven zetten.

Binnen Alert is, zoals u in dit jaarverslag kunt lezen, met beperkte menskracht buitengewoon hard gewerkt om zoveel mogelijk onderwerpen zorgvuldig te behandelen en van advies te voorzien. De voortgang van het werk van Alert werd helaas ook bemoeilijkt door onder andere het vertrek van de secretaris en de ambtelijk secretaris. Met hun vertrek ging niet alleen kwaliteit verloren, maar ook een deel van het historische geheugen van Alert. Na een intensieve zoektocht kon in september 2025 gelukkig een nieuwe ambtelijk secretaris worden benoemd.

Verandering vraagt tijd, vertrouwen en gezamenlijke inzet. We kijken daarom terug op een jaar waarin veel werd gevraagd van onze veerkracht, en waarin ook belangrijke stappen zijn gezet. Zo is professioneel gewerkt aan verdere Alert teamontwikkeling, is de langverwachte connectie gerealiseerd tussen de Alert agenda en de planning & control (P&C) cyclus van Eigen Haard en zijn er verschillende adviezen gegeven op adviesaanvragen over zonnepanelen, laadpalenbeleid, ouderenhuisvesting en de jaarlijks terugkerende huuraanpassing.

Het einde van 2025 werd overschaduwd door het verlies van ons geliefde bestuurslid Els Vermeer. Haar betrokkenheid, kennis en wijsheid laten een blijvende indruk achter binnen Alert.

In dit jaarverslag is in verschillende hoofdstukken te lezen aan welke onderwerpen in 2025 is gewerkt, hoe hieraan gewerkt is, en welke perspectieven worden meegenomen naar 2026.

We wensen u veel leesplezier toe, en we stellen reacties op dit jaarverslag zeer op prijs.

Deze reacties kunt u sturen naar info@huurdersfederatie-alert.nl

2. Huurdersbelangen staan voorop

Alert is de overkoepelende organisatie voor huurdersvertegenwoordiging en -belangenbehartiging bij verhuurder, woningcorporatie Eigen Haard. De stem van de ongeveer 60.000 huurders in de 6 gemeenten waar Eigen Haard woningen verhuurt, klinkt door via actieve bewonerscommissies, lokale huurdersorganisaties uitmondend in de overkoepelende organisatie Alert.

In Alert zijn bestuursleden vanuit de lokale huurdersverenigingen actief. Elk jaar maken zij samen een werkplan met prioriteiten voor huurdersbelangen waar zij aan willen werken. Naast natuurlijk alle zaken die door het jaar heen op de huurdersorganisaties afkomen.

Alert probeert inspraak en invloed te hebben op het beleid van Eigen Haard en ook ervaringen vanuit de basis in te brengen om dienstverlening van Eigen Haard beter te maken. Dat doen we via uitbrengen van adviezen, ideeën uitwerken in werkgroepen en ook door in te spelen op geluiden die we vanuit huurders horen over knelpunten en dienstverlening.



3. Resultaten van ons werk in 2025

Een schot voor de boeg: Het was een jaar van:

- Woningzoekenden die koortsachtig zoeken naar woningen (wachtijd sociale huur ± 14 jaar);
- + én mooi opgeleverde nieuwbouw waar terugkeerders doorstromers en starters neerstrijken;
- Stijgende huren en woonlasten, schrikbarende armoedecijfers en beroep op huurtoeslag;
- + Bij de huurverhoging ook mooi beleid van Eigen Haard om huren af te toppen en maatwerk;
- De huurbevriezingssoap, de politiek zegt wel-toch niet, verwarring alom bij huurders;
- + De corporatie-sector die het instorten van hun exploitatie toch afgewend zien;
- Problemen met leefbaarheid in wijken - onveiligheid - nare incidenten;
- + Mooie buurtplannen, hulp & ondersteuning van Eigen Haard voor bewoners, wijkgericht;
- Plannen voor nieuwbouw en voor verduurzaming, vergunningen, vertragingen, duurt lang;
- + Ook grote plannen die wel loskomen en over 1 - 2 jaar de woningvoorraad gaat vergroten;
- Helaas nog steeds woningen met tocht, vocht en schimmel, waarom zo traag;
- + Óók de realisatie van mooie A+++ woningen en verduurzamingsprojecten met blijde huurders;
- + Én tot slot: Huurder op '1'; voorbeelden van ja ook van nee. Dus op 1 moet huurder op 1!

3a. Onze beleidsgerichte activiteiten

Monitoring koers

In 2024 maakte Eigen Haard een nieuw meerjarenplan: koersplan 2030 met een vertaling naar een portefeuillestrategie 2025-2035. Alert bracht eind 2024 advies daarop uit en de reactie van Eigen Haard daar weer op lag er in januari bij de start van het jaar. In ons jaarverslag 2024 gingen we uitgebreid in op de aandachtspunten die Alert in het advies opnam. Aandacht voor risico's, keuzes en financiële onderbouwing verklaarden we als belangrijke punten, naast aandacht voor prioriteiten als woning voorraad, woningkwaliteit en betaalbaarheid. Als we dit jaar terugkijken zien we dat er (te) weinig terecht gekomen is van het monitoren van resultaten en voortgang van de ambities uit dit koersplan. Dit kan beter en scherper en wil Alert zelf ook beter agenderen.

P&C Cyclus

Het heeft tamelijk lang geduurd maar afgelopen najaar is er een duidelijke connectie tot stand gebracht van de Alert agenda met de Planning & Control cyclus (P&C) van Eigen Haard.

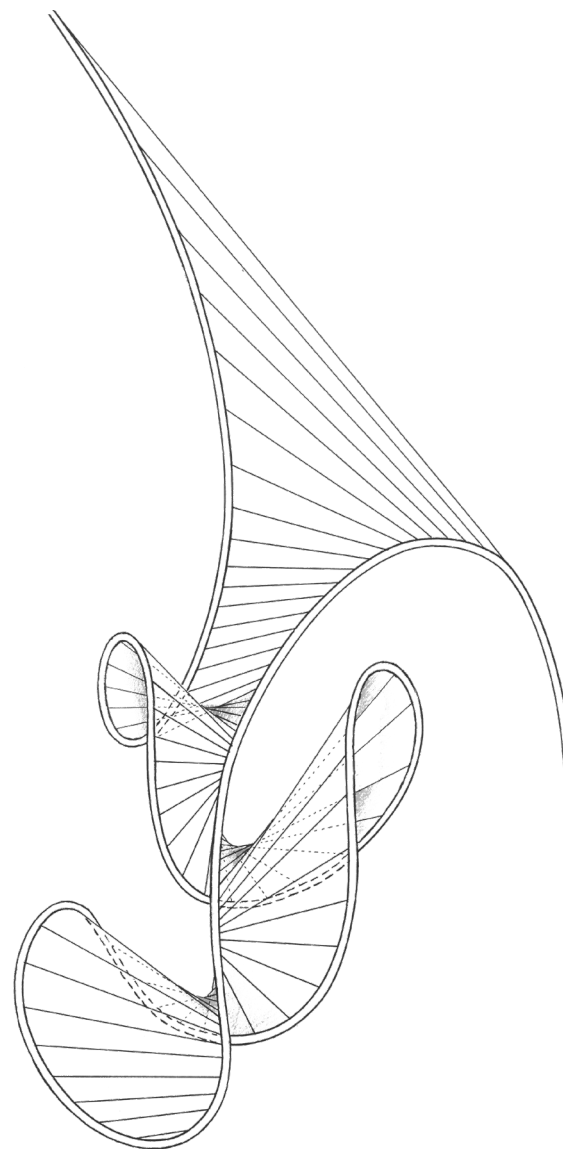
Het gaat hier om zaken als: Welke grote onderwerpen (strategische besluiten, beleidslijnen thema's e.d.) staan op de rol in het werkproces van Eigen Haard bij de start van een kalenderjaar.

Op welk moment (in welke fase) is input (verkennend) of advies (standpunt bepalend) vanuit de huurders(organisatie) op z'n plaats? Waar -wanneer- hoe geven we die participatie dan vorm en hoe managen we documenten, gespreksbijeenkomsten en dergelijke? Die P&C cyclus is belangrijk om kwaliteit te kunnen leveren. Hierdoor ontstaat een scherper zicht op beleidsinitiatieven vanuit Eigen Haard, waar Alert in kan participeren (met advies geven of zelf initiatieven ontwikkelen).

Aandacht verdelen

Alert die over het totale werkgebied van Eigen Haard kijkt, ziet dat veel aandacht in beleidsontwikkeling en speciale projecten gaat naar het gebied Amsterdam en minder naar de omliggende -kleinere- gemeenten. Amsterdam heeft verreweg de meeste woningen van Eigen Haard maar problematieken in de andere gemeenten vragen ook om aandacht. Dit naast het tripartiete overleg aan de tafels van de prestatieafspraken, dat op lokale zaken toesnijdt. Alert vroeg Eigen Haard te willen kijken naar een betere spreiding van projecten, pilots en gerichte aandacht in de beleidsontwikkeling.

Omgekeerd doet Alert zelf ook iets aan focus op alle delen van het werkgebied van Eigen Haard. Afgelopen jaar zijn prestatieafspraken in alle gemeenten vernieuwd. Alert is gestart met het in kaart brengen van al die afspraken en kijkt naar vergelijking van resultaten en mogelijkheden om van elkaar te leren en bruikbare elementen van elkaar over te nemen.



Advies gevraagd

Dit jaar heeft Alert advies gegeven op 4 adviesaanvragen, te weten: ouderenhuisvesting, zonnepanelen (PV beleid), laadpalen en de jaarlijkse huuraanpassing (dit komt terug bij de werkgroep betaalbaar).

Ouderenhuisvesting

Dit onderwerp past binnen de al jarenlange aandacht van Alert voor doorstroming. Iets wat voor groepen huurders belangrijk is (ouderen willen naar voor hen passende woonruimte en dat speelt woningen vrij voor bijv.

gezinnen die groter willen wonen.

Terwijl zij weer plekken achterlaten

waar starters kunnen instromen.

Het beleidsvoornemen m.b.t.

ouderenhuisvesting werd goed

ontvangen door Alert. Naast allerlei

inhoudelijke aanvullingen pleitte Alert

ook voor meer onderzoek bij- en

betrokkenheid van- de doelgroep zelf:

een ouderenraad. Eigen Haard meent al

voldoende te doen. Alert is van mening

dat hier kansen gemist worden. In het

komende jaar wil Alert proberen dit

toch verder op te pakken.



PV-beleid

Dit gaat over -zoals het in de volksmond heet - 'zonnepanelen'. Wet- en regelgeving is in beweging en dat raakt - in negatieve zin - de bekostiging van het gebruik van zonnepanelen en daarmee ook de portemonnee van huurders. Alert pleitte in het afgegeven advies bij Eigen Haard ervoor mogelijkheden te verkennen om mensen meer hun eigen energie te laten opwekken en daarbij gebruik te maken van thuisbatterijen.

Adviesaanvraag laadpalen

Hier gaat het om het creëren van faciliteiten in-bij wooncomplexen van Eigen Haard voor het opladen van elektrische voertuigen. Alert juicht het initiatief toe omdat huurders daar belang bij hebben en ook omdat het past bij initiatief nemen op het gebied van milieubeleid.

In dat kader vroeg Alert in het afgegeven advies of Eigen Haard een sterkere rol kan nemen in klimaatadaptie-beleid in bredere zin.

3b. Onze werkgroepen

In werkgroepen werken we aan inhoud op belangrijke thema's. We doen dit waar kan samen met medewerkers van Eigen Haard. Op die manier proberen we initiatiefrijk te zijn en constructief en proactief adviserend.

Betaalbaar

Deze werkgroep heeft dit jaar anders geopereerd dan jaren hiervoor. Een aantal jaren heeft Alert punten ingebracht -wij noemden dat De Tien Geboden- m.b.t het bredere (investerings-) beleid van Eigen Haard. Die discussie leidde

wel tot verdieping van allerlei onderwerpen maar verzandden in allerlei zijpaden die niet direct te maken hadden met huurverhoging. Dit jaar is de basisvraag op tafel gelegd 'wel/niet huurindexatie'. Dat bleek bij aanvang van het traject voor Eigen Haard niet bespreekbaar. In het landelijke overleg was de woonbond als huurvertegenwoordiger van de overlegtafel gelopen vanwege de enorme rekenfactor ($\pm 5\%$ inflatie) die corporaties wilden hanteren. De werkgroep heeft niet gekozen om ook van het overleg weg te lopen maar heeft zich gericht op doelgroepsgewijze benadering van wensen-behoefte van de huurders achterban t.a.v. de uitvoering van huurverhoging door de indexatie. Daarop heeft Alert advies uitgebracht.



Publieke tribune op het actuele onderwerp 'huuraanpassing'

De vraag: Hoe zien jouw woonlasten eruit terugkijkend dit jaar. Wat viel tegen, wat viel mee. Wat vindt u redelijk als huurverhoging voor het volgende jaar

Opvallende opmerkingen die we uit de antwoorden(108 reacties) konden halen

- Naast hoge huur heb ik ook hoge servicekosten
- Door huurverhoging heb ik elk jaar minder te besteden
- Als de huur geïndexeerd wordt dan moet er ook verduurzaamd worden, gebeurt niet
- Wel meer betalen maar slecht onderhoud, tocht, vocht, slechte schoonmaak complex
- Onredelijk dat ik meer huurverhoging krijg dan mijn uitkering/AOW omhooggaat
- Wat is redelijke verhoging? Een deel zegt '0%'; een deel zegt '2 á 3%' sommigen 4,5% max
- Onredelijk dat ik veel meer betaal dan mijn burens voor eenzelfde woning
- Ik woon al 50 jaar, is mijn woning niet een keer afbetaald, dan is alleen inflatiecorrectie redelijk

Ondertussen speelde de 'huurbevroezingssoap'. Mooi natuurlijk als de huur '0' stijgt, voor een flink deel van de huurders komt dat zeer gelegen, want armoede neemt toe. Maar hoe mooi ook, of het verantwoord is? Alert ziet ook wel de realiteit voor woningcorporaties; dat inkomsten nodig zijn om de plannen en ambities voor woningbouw en verduurzaming waar te kunnen maken. In de publieke tribune van Alert gaf de achterban al aan een indexatie van huur te begrijpen, maar dan wel graag inflatievolgend en stabiel over langjarige termijn. Over een gezamenlijk statement richting politiek had Alert overleg met het bestuur van Eigen Haard. Die betoogde: "Bij '0' huurverhoging moeten we ingrijpen om niet onder onze ratio's te zakken (waar bijv. een Autoriteit Wonen toezicht op houdt). Ingrijpen in onderhoud, in renovatie, in verduurzamen, in nieuwbouw, in personeel. Iets wat we niet willen. Alert ziet liever maatregelen die aansluiten bij de (individuele) huurders, bijv. extra huurtoeslag of meer structureel: verhogen AOW, uitkering, minimumloon.

Alert vindt ook dat de politiek/samenleving als geheel nalaat om de financiering van woningbouw (oplossen woningnood) maatschappij breed op te pakken. Maar als huren dan steeds extra om hoog moeten betalen huurders het gelach. Daarnaast int de overheid ook nog altijd diverse belastingen over de exploitatie van woningcorporaties, dat geld zou aan de woonsector gelaten moeten worden om aan woningen en huurders te besteden.

Aan het einde van het jaar begon Alert met de voorbereiding van het traject huurindexatie 2026. Als fundament daarvoor deed Alert ook een benchmark onderzoek naar adviezen van andere koepels en adviesaanvragen van de andere corporaties. Tot slot is monitoring van resultaten van beleid een belangrijk aandachtspunt zeker voor het thema 'betaalbaar'.

Kijken naar de stapeling van onderwerpen: investeringsplannen, (te) hoge woonlasten voor lage inkomens, labels, geld voor beheer, de door huurders te betalen nieuwbouw, doorstroming, bereiken van doelgroepen, maatwerk. Belangrijk is momenten te creëren waarop Alert van EH een tussenstand krijgt en inzicht in de effecten van het beleid.

Maatwerk

Een verlengstuk van het thema betaalbaar is maatwerk. Dat is het beleid dat Eigen Haard voert op huurders die met hun huurbetaling in problemen komen, bijvoorbeeld na huurverhoging. Meestal na de jaarlijkse huurverhoging 2e/3e kwartaal komen verzoeken van huurders binnen die bekeken worden. Alert kijkt daarbij mee naar oplossingen. Cijfers over de hoeveelheid behandelde gevallen in 2025 zijn nog niet beschikbaar bij het ter perse gaan van dit jaarverslag.

Werkgroep beschikbaar- bereikbaar

Vorig jaar kwam Alert niet echt toe aan vraagstukken die hier geagendeerd zijn. Zaken als:

- meer doorstroming: betere benutting woningvoorraad en grotere slaagkans woningzoekenden
- waardevoller aanbod: of hogere basiskwaliteit woning en leefbaarheid woonomgeving helpt
- beter aansluitende communicatie: of geïnteresseerde huurders gericht te bereiken zijn
- ander gebruik van financiën: of de kost béter voor de baat uit kan gaan
- ook woonzorg is een deelthema dat hier een plek heeft.

Eigen Haard legde dit jaar de adviesaanvraag ouderenhuisvesting voor, die Alert behandelde (zie elders in dit verslag). Ook dit jaar was er helaas te weinig menskracht om deze werkgroep goed te laten functioneren. Als driemaal scheeprecht is, moet deze werkgroep dit jaar in actie komen.

Werkgroep kwaliteit - duurzaam

Deze werkgroep kwam dit jaar écht uit de startblokken. Een oriënterend gesprek in maart om goed zicht te krijgen op het huidige beleid van Eigen Haard. Daarna zette de werkgroep zich in op het onderwerp zonnepanelen (PV beleid), waar in de loop van het jaar een adviesaanvraag behandeld is. Ook laadpalenbeleid is een onderwerp waar advies op gegeven werd. Verder heeft de werkgroep de behoefte om een totaal projectenoverzicht te ontvangen van Eigen Haard (van alle renovatie-verduurzamingprojecten) om in te spelen op doelstellingen, uitvoering en participatie huurders.

3c. Onze monitorcommissies

In commissies volgen we kritisch en constructief lopende trajecten binnen Eigen Haard.

Commissie participatie

In dit thema zijn we zoekende. In eerdere jaren was hierop een werkgroep actief met een ambitieuze agenda, afgeleid van de vernieuwingen in de samenwerkingsovereenkomst (SOK 2023). Er was een doelstelling voor participatie van huurders en een voor betrokkenheid van de huurdersorganisatie.

Participatie huurders: Vanuit de huidige situatie: "Weinig tot geen vertegenwoordiging in wijken/buurtten", - toewerken naar de gewenste situatie: "Voldoende en representatieve huurdersvertegenwoordiging in wijken en buurtten"

Participatie huurdersorganisatie: Vanuit huidige situatie: "Huurdersorganisaties voelen zich onvoldoende betrokken bij besluitvorming", - toewerken naar gewenste situatie: "Betrokkenheid huurdersorganisaties bij besluitvorming volgens vastgelegde kaders, proces en tijdslijnen.

De eerdere activiteiten van de werkgroep, waar mensen van Eigen Haard en van Alert samen aan werkten, zijn stil komen te liggen. Eigen Haard blijkt intern met een eigen groep medewerkers aan de



slag te zijn gegaan gericht op nieuwe werkvormen voor participatie, zonder betrokkenheid van Alert of LHV's, wat nota bene de huurdersvertegenwoordigers zijn.

Over participatie gesproken! Eigen Haard organiseert ook zogenaamde luisterpanels, waar huurders aan het woord komen over dienstverlening. Dat vindt Alert op zichzelf waardevol en ze doet daar soms ook aan mee. Maar het heeft bij lange niet de reikwijdte van huurdersparticipatie. Verder ligt nog steeds een tekstversie van de handleiding bewonerscommissies te wachten op afronding. Die moet ondersteunend zijn voor bewonerscommissies. Het wil nog niet helemaal vlotten. Aan het eind van het jaar is vanuit Alert/HBO-Argus een nieuwe poging in gang gezet.

Commissie communicatie

Twee jaar geleden bracht Alert het C(r)ommunicatieboek uit, gericht op verbeteringen in de communicatie huurder - dienstverlening. Eigen Haard trapte intern af met het mantra 'huurder op 1', en daarmee leek dit thema z'n bedding gekregen te hebben. Wat opvalt is dat het type klachten/aandachtspunten die in het Crommunicatieboek gesignaleerd zijn, nog altijd aan de orde zijn. In BC's-LHV's komen die regelmatig naar boven. Ook in de maandelijks enquêtes van onze publieke tribune blijkt dit te spelen. Einde van dit jaar heeft Alert ervoor gekozen om 'communicatie' als aandachtspunt mee te nemen in het werkplan 2026 bij alle werkgroepen en commissies.

Monitoring servicekosten

Een tweemans-team van Alert heeft maandelijks overleg met Eigen Haard over servicekosten afhandeling die in afgelopen jaren onder druk is komen te staan.

De situatie in 2023: Eigen Haard was begonnen met op orde brengen van de servicekosten, er was een wildgroei aan componenten en er waren meerdere omschrijvingen waardoor huurders dubbel betaalden. Verder krijgen huurders geld terug omdat verkeerde berekeningen zijn gemaakt of kosten onrechtmatig waren opgevoerd. De verzending van brieven aan huurders hierover liep vertraging op, en de brieven zelf hebben tot veel verwarring geleid. Ook de terugbetaling is veel later dan gepland. Tal van klachten van uit huurders leiden tot dit initiatief. Het heeft de nodige resultaten opgeleverd.

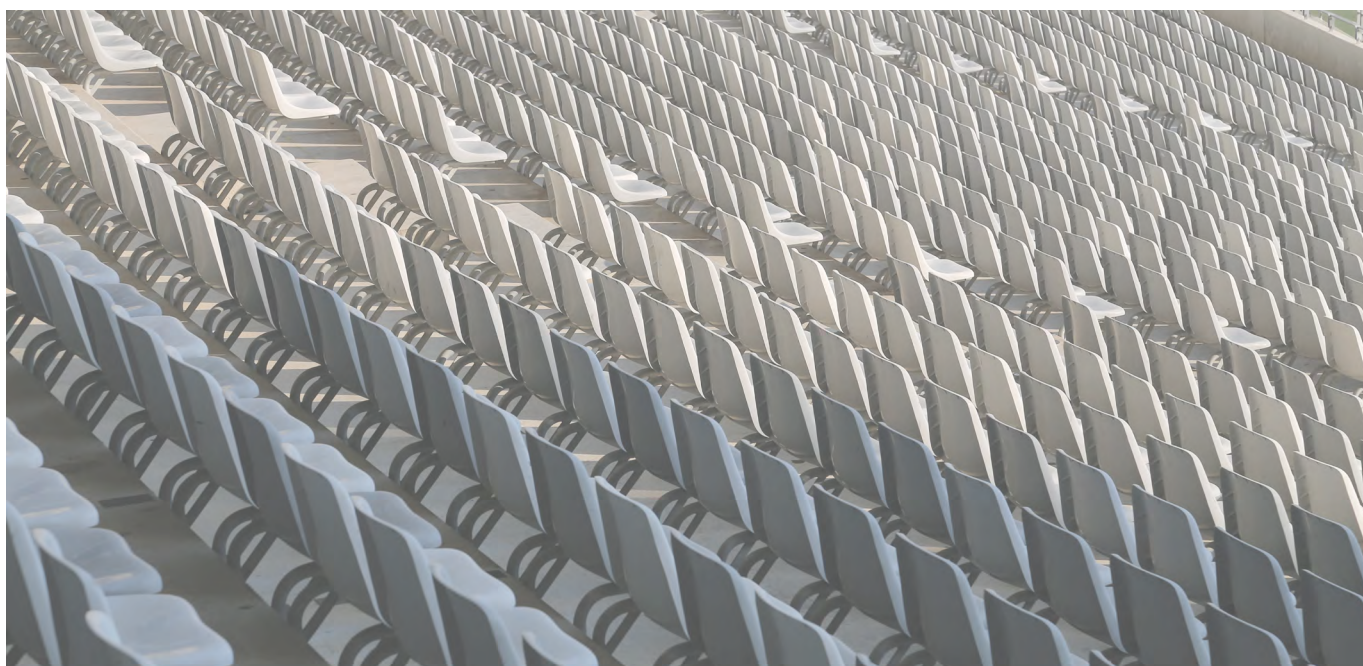
Systeemp Problemen zijn gedeeltelijk al ontrafeld en opgelost maar er blijven toch situaties bestaan die niet wenselijk/acceptabel zijn. De indruk is dat Eigen Haard traag voortgang boekt en er ook regie mist. Het gaat hier wel om concrete belangen van huurders die ofwel niet goed geïnformeerd zijn en/of niet de juiste afrekeningen krijgen. Positief is wel dat EH het probleem met de servicekosten uiteindelijk heeft opgepakt en met een aantal posten ruimhartig omgaat. Wat niet wegneemt dat vertraging voorkomen had kunnen worden met een betere planning in de personeelsbezetting waarbij rekening gehouden was met tegenvallers. Het is misgegaan bij de herstelbetalingen, bij de huidige verrekening gaat het wel goed.

3d. Onze pijler 'Faciliteren'

Hier zetten we in op de verbinding met de achterban om de stem van huurders krachtiger te laten klinken en mee te nemen in ons bestuurswerk.

De Publieke Tribune van Alert

We proberen iedere maand via een achterban-enquête input op te halen over huurders en thema's. De resultaten zijn voor iedereen zichtbaar en bruikbaar en te vinden op een speciale plek van de website van Alert. (**LINK**)



In 2024 is Alert hiermee gestart

- in Q1 2024 vragen over huurbeleid, gebruikt bij advies werkgroep Betaalbaar 2024
- in Q2 2024 zijn 4 vragen uitgezet over brede onderwerpen; Tempo-kwaliteit renovatie/ leefbaarheid/ bouwen-voorraad -doorstroming/ huurprijs
- in Q3 2024 is geen enquête geweest door afstemmingsproblemen met EH-huurderspanel
- in Q4 2024 is geënuquêteerd over behoefte doorstromen & woonlasten sinds verhoging juli 24

In 2025 kwam de Publieke tribune echt op stoom

- 01-25 enquête met thema woonomgeving
- 02-25 enquête thema: Behoeftte aan hulp bij doorstroming
- 03-25 enquête thema: Binnenklimaat -hitte in woningen
- 04-25: enquête thema: Invloed/participatie huurders in beleidskeuzes Eigen Haard
- 05-25: enquête thema: Hoe 'duidelijk' is de communicatie vanuit Eigen Haard
- 06-25: enquête thema: Renovatie, wordt er geluisterd naar bewoners
- 07-25: enquête thema: Wooncomfort in de woning
- 08-25: enquête thema: Verkiezingen Nieuw kabinet, wat komt terecht van beloftes met betrekking tot wonen

Alert probeert via (de uitstraling van) de Publieke Tribune ook contact met de achterban te vergroten én ook nieuwe vrijwilligers te vinden voor activiteiten gericht op huurdersbelangenbehartiging. Dat kan zijn in LHV's én in Alert zelf.

Deelname Alert aan Digitaal huurdersplatform Eigen Haard

Eigen Haard zet regelmatig grote huurderspeilingen uit onder huurders. Het bereik is ± 12000 deelnemers. Dat is een interessante groep voor Alert om meningen op te halen en ook te bereiken met het geluid van de huurdersorganisatie. In Q-1 heeft EH namens Alert een enquête uitgezet rondom bereikbaarheid/dienstverlening; dit expliciet niet over reparatieverzoeken, maar over calamiteiten, impact huurverhoging en servicekosten. Er hebben 413 mensen meegedaan aan deze enquête, waarvan helaas een groot gedeelte vooral reageerde naar aanleiding van reparatieverzoeken. Zo'n 70 mensen hebben daadwerkelijk op de onderwerpen van deze enquête gereageerd. Voor EH bleek het vooral schokkend dat er bij verschillende mensen nooit een

opvolging is geweest op een verzoek. Verder heeft er een woonfraude onderzoek plaatsgevonden. In 2025 is een start gemaakt met nadenken over een bredere woonloopbaan enquête, deze staat gepland in Q-1 of Q-2 2026. Omdat de publieke tribune heel actief is geweest en we elkaar niet in de wielen willen rijden, en omdat terugkoppeling vanuit onze contactpersoon van EH niet actief noch proactief is geweest, zullen we in 2026 moeten bepalen hoe we deze vorm van enquêteren effectief kunnen inzetten.

4. Alert intern

4a. Wijzigingen in het Algemeen Bestuur van Alert

Dit jaar traden enkele bestuursleden terug

Hans Visser (23 jaar actief)



Wendy Pouw (zittingstermijn 2 jaar)

- Haar functie als DB/penningmeester werd overgenomen door Gineke Ranzijn.

Bea van Doorn (een lange staat van dienst ± 19 jaar actief)

- Met haar terugtreden, ook als secretaris, moest Alert op zoek naar een nieuw DB lid - secretaris



Begin van het jaar beëindigde de secretaris **Bea van Doorn** haar werk voor Alert. In 2024 beëindigde **Hans de Haan** zijn functie als ambtelijk secretaris. In de zoektocht naar opvolging werd een oude bekende gevonden. **Henk Duursma** is in november aan de slag gegaan met benoeming vooralsnog tot 17-07-2026, als AB lid en DB/ambtelijk secretaris, waarna een evaluatie volgt.

Het DB Alert is medio 2025 aangevuld met een extra lid in de persoon van Cor Spinhoven. Deze tijdelijke uitbreiding is een experiment om de basis te verbreden en wordt nog geëvalueerd.

IN MEMORIAM

Els Vermeer, zij was 6 jaar actief lid van AB Alert. Er zal in het Eigen Haard magazine van maart 2026 een uitgebreid eerbetoon volgen.



4b. Gesprek woonbond over meerwaarde van voortzetting lidmaatschap

Om een goede afweging te kunnen maken over het lidmaatschap van De Woonbond heeft het AB een gesprek gevoerd met vertegenwoordigers van de woonbond medio dit jaar. Belangrijke onderwerpen die op tafel kwamen waren: onduidelijkheid ten aanzien van de Alert-vertegenwoordiging in de provinciale vergadering van de Woonbond in relatie tot het G10-overleg voor grote steden waaraan alleen een afvaardiging van HBO-Argus deelneemt. De interne afstemming van de Woonbond over standpunten die ze innemen ten aanzien van landelijk beleid en hun wel of niet deelnemen aan het overleg met Rijk en Aedes. En verheldering over de rol van de Woonbond bij prestatieafspraken. Daarnaast waren er vragen over de kosten van het lidmaatschap en de verantwoording van extra kosten die gemoeid zijn als de woonbond om nadere dienstverlening gevraagd wordt. Het gesprek heeft wederzijds inzicht en duidelijkheid opgeleverd. In de AB vergadering van 10 september 2025 is met 9 stemmen voor en 2 tegen besloten het lidmaatschap van De Woonbond te continueren.

4c. Regie en voortgang in ons werk

Het AB van Alert vergaderde in 2025 - 9 keer en het DB 16 keer.

Er was een teamdag op 26-05 met een tussenevaluatie werkplan 2025. Tijdens het AB op 27-11 heeft de eindevaluatie 2025 inclusief werkplan plaatsgevonden en is er gewerkt aan het werkplan 2026. In 2025 heeft Alert de in 2024 ingezette, meer effectieve ordening van haar werkzaamheden verder doorgevoerd. Hoewel nog niet alle werkgroepen en monitorcommissies de gewenste voortgang laten zien, kunnen we vaststellen dat deze manier van werken de juiste koers is. Wel vraagt dit om voortdurende aandacht en regelmatige activering om betrokkenheid en voortgang te blijven stimuleren.

4d. Toekomstgericht

Het is belangrijk om nieuwe mensen te betrekken bij Alert AB en haar werkgroepen en monitorcommissies. Dit kan door LHV's te vragen of zij mensen kennen binnen hun achterban, of door via platforms zoals de Publieke Tribune of Digitaal Huurdersplatform aandacht te trekken. Daarnaast zou meer zichtbaarheid voor Alert en LHV's in het EH Magazine kunnen helpen. Ook is het essentieel om EH actief te laten weten dat op participatie van huurders niet bezuinigd moet worden. We streven naar grotere representativiteit, meer input vanuit diverse doelgroepen, en inspiratie voor nieuwkomers. Aandachtspunt is de hoge gemiddelde leeftijd van Alert. En dus is het behoud van een stevige band met alle LHV's is belangrijk voor een breed gedragen deelname.

4e. Geschillencommissie

Bezetting commissie

Namens huurders werkte Alert mee aan werving nieuw waarnemend lid geschillencommissie

Werkwijze commissie

Eigen Haard heeft het voornemen om nadat een geschil is ingediend niet te wachten tot de zitting maar er gelijk op af te gaan. Het aantal klachten was in 2024 behoorlijk gestegen. In tegenstelling tot de Huurcommissie kan een geschillencommissie geen sancties opleggen maar alleen aanbevelingen doen aan de verhuurder. Er zijn in Nederland een aantal corporaties die met elkaar een geschillencommissie hebben die wel een bindende uitspraak kan doen. Alert wil nagaan of dat ook een verbeteringsoptie voor Eigen Haard kan zijn.

4f. Verdieping/inspiratie

Vanuit het ambtelijk secretariaat wordt wekelijks een zogenaamde leestafel bijgehouden. Dat is een digitale knipselkrant met interessante literatuur/bronnen op een breed terrein van wonen, waar we als AB veel informatie voor ons werk uit kunnen halen. Met de wisseling van ambtelijk secretaris is hier de klad ingekomen. We willen dat weer oppakken.

5. Overleg Alert - Eigen Haard

5a. Samenwerken met de adviseur woonbeleid; de schakel tussen Eigen Haard en Alert

Sinds 2024 werkt Alert nauw samen met de adviseur Woonbeleid van Eigen Haard. Deze samenwerking draagt bij aan een betere afstemming van het werk van Alert op de werkprocessen en de P&C-cyclus van Eigen Haard. Zo versterken we elkaar, blijven we scherp en zijn we continu op de hoogte van relevante ontwikkelingen. Een goede samenwerking vraagt om wederzijds vertrouwen en de bereidheid om verwachtingen en aandachtspunten open en transparant te bespreken. Vanuit deze gedeelde intentie zetten wij de samenwerking de komende periode voort.

5b. Dit jaar zijn er 5 bijeenkomsten geweest Alert- RVB EH

- Themasesessie Alert -EH 27-01-25
 - Begroting/financiële richtlijnen
 - Werkplan/afstemming op P&C Cyclus
 - Beleid op Betaalbaarheid (huurindexatie)
- Themasesessie Alert- EH 24 -03- 2025
 - Veiligheid, Calamiteiten, Huisvesting kwetsbare groepen en Leefbaarheid
- Dialoog over volkshuisvesting EH-Alert-LHV's op 1-10-25
- Themasesessie Alert - EH 27-10-2025
 - Brede veiligheid in wijk; portefeuille koersplan; begrotingszaken Alert
- Themasesessie Alert- EH 15-12-2025
 - Evaluatie Basis Sociaal Plan

5c. Alert en RVB hielden 2 'benen op tafel' (BOT) overleggen

Op 14 april en op 3 november

5d. Alert voerde 3 gesprekken met de RVC

27 maart en 6 november DB en RVC

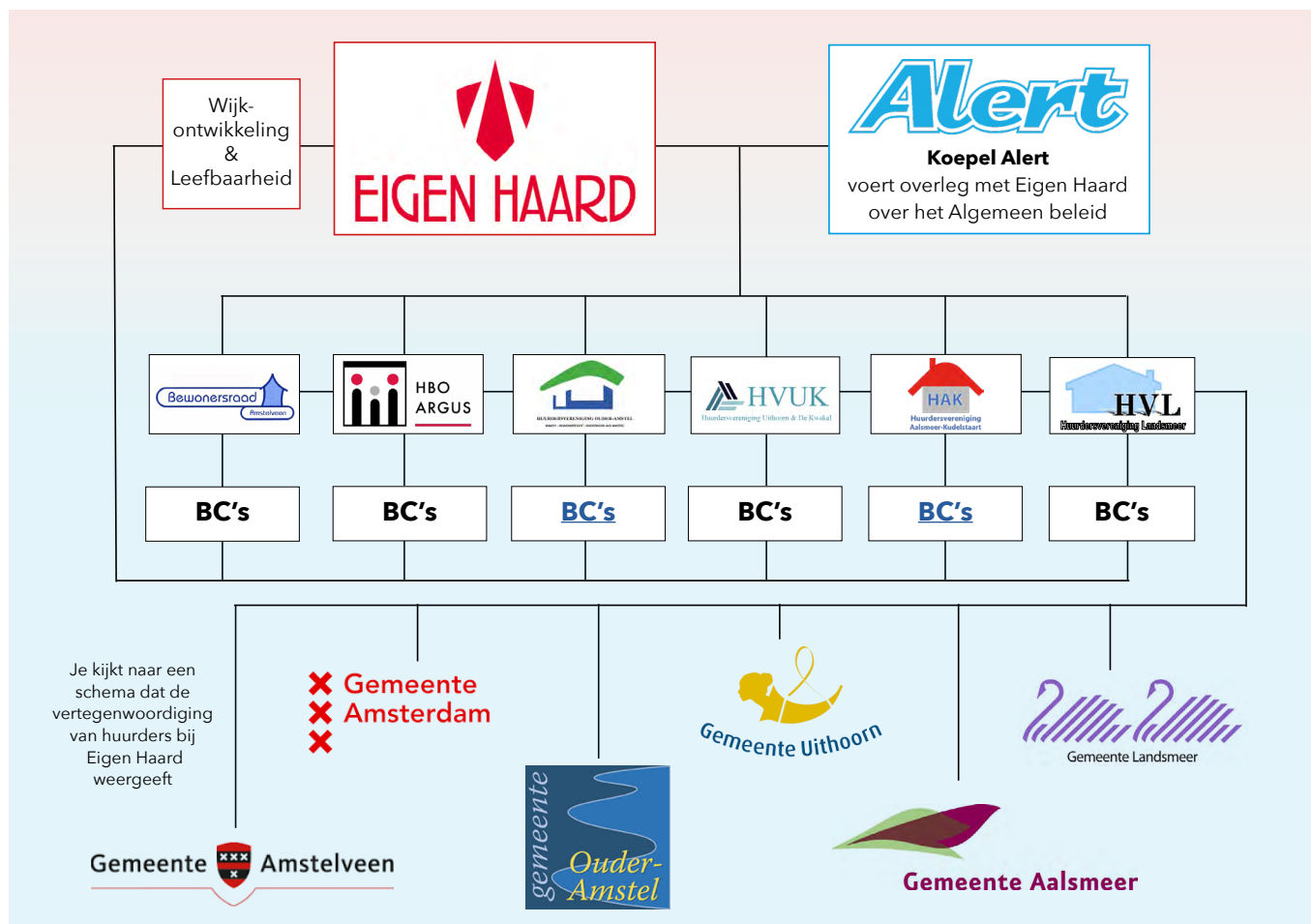
12 mei AB met RVC

6. Overig

6a. Lijst AB/DB leden en zittingstermijnen

AB / DB	Naam	HV	1ste aanstelling	verlenging 1ste	verlenging 2de	verlenging 3de	einde termijn	Functie
AB	Bea van Doorn	HAK	19-05-08	8-09-19	8-09-22		24-05-25	Algemeen Lid/afgetreden
AB	Wendy Pouw	HAK	01-07-23				8-09-25	Algemeen Lid/afgetreden
AB	Ton van Helvert	HBO Argus	03-04-23				3-04-26	Algemeen Lid
AB	Gineke Ranzijn	HBO Argus	01-01-25				1-01-28	Penningmeester
AB	Hans Visser	HBO Argus	04-05-11	4-05-14	4-05-17	4-05-20	31-12-24	afgetreden
AB	Wil Post	OA	01-01-18	1-01-21	1-01-24		1-01-27	Algemeen Lid
AB	Wouter Slokker	OS	01-10-19	1-10-22	1-10-25		1-10-28	Algemeen Lid
AB	Els Vermeer	HUK	09-11-16	9-11-19	9-11-22		9-11-25	Algemeen Lid/ overleden
AB	Piet Zoetemeijer	HUK	19-09-22	19-09-25			19-09-28	Algemeen Lid
AB	Cor Spinhoven	BWRA	23-07-19	23-07-22	23-07-25		23-07-28	Algemeen Lid
AB	Joke Wijnen	BWRA	01-08-23				1-08-26	Algemeen Lid
AB	Peter Roest	HVL	01-04-23				1-04-26	Algemeen Lid
VZ	Christine Holtkamp	Extern	23-05-23				23-05-26	Voorzitter extern
DB	Gineke Ranzijn	HBO Argus	01-01-25				1-01-28	Penningmeester
DB	Cor Spinhoven	BWRA	26-05-25	26-05-26			Zie BWRA	Algemeen Lid
DB	Henk Duursma	Extern	08-09-25	17-07-26				Onafhankelijk AB lid
DB	Herman Leisink	Extern						Adviseur extern

6b. Werkveld



6c. Werkveld

De stem van Huurders

Een huurder van een corporatie woning kan meepraten over wonen - huurbeleid- leefbaarheid etc. Dat heet medezeggenschap en huurders participatie. Het is bij wet geregeld maar corporaties zoals Eigen Haard steunen dit ook zelf van harte. Honderden huurders zijn als vrijwilliger actief in de belangenbehartiging.

Meepraten op alle niveaus

In een wijk/complex kunnen bewoners zich verenigen in een bewonerscommissie. Daar praten zij mee over directe belangen: over woning, complex, servicekosten, leefbaarheid, onderhoud e.d.

Ben je geïnteresseerd hoe je kunt meehelpen kijk dan op www.huurdersfederatie-alert.nl

Per gemeente zijn er lokale huurdersverenigingen. Die ondersteunen en stemmen af met de BC's.

Plaatselijk zijn huurders ook actief in het overleg met Eigen Haard en gemeente. Dat gaat over het lokale huisvestingsbeleid: hoeveel gebouwd wordt, of doelgroepen extra aandacht krijgen, duurzaamheid van woningen (Save-projecten). Lokale huurdersverenigingen zijn er in Amstelveen, Amsterdam, Ouder-Amstel, Uithoorn, Aalsmeer, Landsmeer.

Wil jij je inzetten voor een betere woonomgeving . . . kijk dan op www.huurdersfederatie-alert.nl

Overkoepelend vormen de lokale huurdersverenigingen 1 sterke organisatie genaamd ALERT. Op centraal niveau hebben huurders daar een stem in het algemene beleid van Eigen Haard. Vanuit huurdersbelangen richt de invloed zich op huurbeleid (wel/niet indexeren van huur); betaalbaarheid en kwaliteit van het woningbezit; sociale aspecten als extra steun voor doelgroepen (ouderen bijvoorbeeld). Keuzes die gemaakt worden m.b.t. duurzaam beleid (bijvoorbeeld gasloze huizen, collectieve verwarming)

Heb jij ideeën over wonen - huren - toekomst kijk dan op www.huurdersfederatie-alert.nl

De centrale huurdersorganisatie ALERT en de corporatie EIGEN HAARD werken samen waar dat kan en staan ook ieder voor de belangen van huurders in de huursector.

Stem geven aan huurders belangen doe je samen Help BC's , LHV en ALERT

6d. Financieel overzicht 2025

Winst & verlies 01-01-2025 t/m 31-12-2025 (13)

Code	Omschrijving	Verlies	Winst	
1400	Ontvangen rente spaarrekening		899,13	
1500	Begroting (ontvangen van EH)		138.504,20	
4550	Bankkosten	381,89		400
4790	Kantoorkosten			200
4870	Woonbond (Lidmaatschap)	41.810,00		45000
5000	Website / Server / Mail / Office365	2.145,29		4000
5010	Onvoorzien			10000
1 Bestuurskosten				
4520	Representatie en verteer	1.159,80		1000
4570	Bestuurskosten	15.183,41		20000
4810	Administratiekosten	868,24		150
4850	Scholing			5000
4860	Teambuilding			2000
4950	Abonnementen Survey monkey	108,05		1500
Totaal 1 Bestuurskosten		17.319,50	0,00	
3 Externe ondersteuning				
4815	Notuleren en verslagen	4.593,45		4500
4820	Secretariële ondersteuning	125,00		25000
4825	Externe Adviseurs	43.922,30		50000
4855	Voorzitter (Professioneel)	40.111,50		40000
Totaal 3 Externe ondersteuning		88.752,25	0,00	
Saldo verlies			11.005,60	
		150.408,93	150.408,93	208750

Per 1 februari 2025 heeft Gineke Ranzijn het penningmeesterschap van Wendy Pouw overgenomen. De begroting voor 2025 is door de vorige penningmeester gemaakt. De begroting die voor een aantal posten is gemaakt zijn niet gebruikt in 2025. In mei heeft Bea met haar functie als secretaris beëindigd en heeft Christine diverse werkzaamheden overgenomen. Na een intense zoektocht naar een nieuwe secretaris heeft Henk Duursma de functie geaccepteerd. Het verlies dat is gemaakt kan worden opgevangen door het tegoed dat op de spaarrekening staat. De facturen van de externe medewerkers en declaraties van de bestuursleden worden door de penningmeester en/of secretaris gecontroleerd en geaccordeerd. Met Dhr. S. Hau is afgesproken dat de facturen en declaraties niet meer gespecificeerd geboekt worden.

MEERWAARDE VAN HUURDERS VAN ONDEROP

De meerwaarde van 'huurders van onderop' verwijst meestal naar de kracht, kennis en betrokkenheid die ontstaat wanneer huurders zelf - vanuit de basis, niet via bestuur of beleid - invloed uitoefenen op hun woonomgeving, hun woningcorporatie of hun buurt. Het gaat dus om bottom-up participatie in plaats van top-down aansturing.

Wat 'huurders van onderop' precies oplevert

Betere aansluiting bij de echte leefwereld – Huurders weten als geen ander wat er speelt in hun portiek, straat of complex. Hun signalen zijn concreet, actueel en vaak praktischer dan beleidsstukken.

Snellere en effectievere oplossingen – Problemen zoals onderhoud, veiligheid, leefbaarheid of communicatie worden sneller gesignaleerd en kunnen gericht worden aangepakt.

Grotere legitimiteit van beleid – Wanneer huurders meedenken of meebeslissen, ontstaat meer draagvlak voor keuzes van de woningcorporatie of gemeente.

Sterkere sociale cohesie – Actieve huurdersgroepen versterken onderlinge verbondenheid, wat leidt tot meer sociale controle, minder overlast en een prettiger woonklimaat.

Empowerment van bewoners – Huurders ervaren meer eigenaarschap en invloed, wat hun positie versterkt tegenover verhuurders en beleidsmakers.

Innovatie en creativiteit – Ideeën van bewoners zijn vaak verrassend praktisch en vernieuwend, juist omdat ze niet vanuit een systeemlogica denken.