
K31

1993

Huismeesters

Een stand-van-zakenonderzoek

R.B.P. Hesseling

Ministerie van Justitie
Den Haag

W

wetenschappelijk

C

onderzoek- en

D

documentatie-

C

centrum

Voorwoord

In het kader van de *tijdelijke stimuleringsregeling huismeesters voor sociale verhuurders* zijn sedert het begin van 1988 ongeveer 150 huismeesters aangesteld in na-oorlogse woningcomplexen. Het effect van de inzet van deze huismeesters is toen uitvoerig geëvalueerd door een samenwerkingsverband van het Wetenschappelijk Onderzoek en Documentatiecentrum (WODC), de Nationale Woningraad (NWR) en het NCIV, koepel voor woningcorporaties.

In dit verslag worden de resultaten gepresenteerd van een globaal onderzoek hoe thans de situatie is van deze huismeesters en de woningcomplexen waarvoor zij werken. Het onderzoek heeft plaatsgevonden in opdracht van en is uitgevoerd in nauwe samenwerking met de directie Criminaliteitspreventie (DCP) van het ministerie van Justitie.

Ik bedank ten eerste Geertje Ponsteen en Yvonne Royers van de directie Criminaliteitspreventie en Udo Aron, Alexandra Guérin en Sjaak Essers van het WODC voor hun bijdragen aan het onderzoek. Ten tweede bedank ik Ben van Dalen (NCIV) en Erik Wilke (NWR) voor hun medewerking bij het totstandkomen van de definitieve vragenlijst van het onderzoek. Tot slot wil ik natuurlijk alle verhuurders bedanken die bereid zijn geweest om hun medewerking aan het onderzoek te verlenen.

Inhoud

	Samenvatting	1
1	Probleemstelling en opzet van het onderzoek	5
1.1	Achtergrond en probleemstelling van het onderzoek	5
1.2	Opzet van het onderzoek en respons	6
2	Ontwikkeling met betrekking tot het aantal huismeesters	7
2.1	De huismeesters, zijn ze er nog?	7
2.2	Zijn er nog meer huismeesters aangesteld?	9
2.3	Samenvatting	10
3	De huismeesters	11
3.1	Een profielschets	11
3.2	De bewonersbijdrage	13
3.3	Samenvatting	14
4	De complexen	15
4.1	De complexen	15
4.2	De problematiek	16
4.3	De grootste problemen	17
4.4	De meest problematische complexen	18
4.5	Aanvullende maatregelen	19
4.6	Samenvatting	20
	Summary	23
	Résumé	25
	Literatuur	27
	Bijlage 1: Gemeenten	29
	Bijlage 2: Complexkenmerken	30

Samenvatting

Het onderzoek

Op basis van de *tijdelijke stimuleringsregeling huismeesters voor sociale verhuurders* zijn sinds het begin van 1988 ongeveer 150 huismeesters aangesteld in na-oorlogse woningcomplexen. Het effect van de inzet van deze huismeesters is uitvoering geëvalueerd en de resultaten daarvan zijn gepubliceerd in de zomer van 1991.

In opdracht van de directie Criminaliteitspreventie is onderzocht hoe thans de situatie is voor de huismeesters en de woningcomplexen. Ten eerste is nagegaan of de huismeesters na drie jaar nog steeds werkzaam zijn. Ten tweede is de huidige profielschets van de huismeesters in kaart gebracht en de wijze waarop de financiering van de huismeesters is geregeld. Ten derde is uitgezocht hoe de huidige situatie is met betrekking tot de criminaliteit en de leefbaarheid in de complexen waarvoor de huismeesters werkzaam zijn.

Om de huidige stand van zaken in kaart te brengen is een schriftelijke vragenlijst opgesteld. Deze vragenlijst is opgestuurd naar alle verhuurders die destijds gebruik hebben gemaakt van de regeling. Zeventig van de 85 (82%) verhuurders hebben de vragenlijst teruggestuurd. Deze lijsten hebben betrekking op 112 van de 145 (77%) destijds aangestelde huismeesters.

Ontwikkeling in het aantal huismeesters

De stimuleringsregeling heeft onder andere als doelstelling de aanstelling van huismeesters op grote schaal en meer stelselmatig te laten plaatsvinden. Het blijkt dat deze doelstelling ruimschoots is gerealiseerd.

Momenteel (voorjaar 1993) werkt 90% van de toen aangestelde huismeesters nog steeds als huismeester bij de verhuurder. Rekening houdend met het aantal tijdelijke en inmiddels opgeheven functies heeft ruim 80% van de huismeesters een vaste aanstelling. De redenen waarom in elf gevallen de huismeesterfunctie is opgeheven, liggen meestal op het financiële vlak.

Sinds het begin van 1989 hebben 40 verhuurders nog eens 145 nieuwe huismeesters aangesteld, los van de stimuleringsregeling. In de meeste gevallen is dit gebeurd op basis van eigen middelen van de verhuurder of via een arbeids-

pool. Van de verhuurders zal 58% zeker of waarschijnlijk nog meer huismeesters aanstellen in de nabije toekomst.

De huismeesters

Na drie jaar is de profielschets van de huismeesters nauwelijks veranderd. Wel wonen er thans minder huismeesters in het complex zelf.

Naast een uitbreiding van het aantal huismeesters heeft de regeling ook beoogd het verschijnsel *sociale* huismeester te stimuleren. Met andere woorden, een huismeester die relatief veel tijd besteedt aan toezicht en controle en aan bewonerscontacten. Op dit moment besteden de huismeesters gemiddeld ongeveer 24% van hun tijd aan technische taken, 23% aan schoonmaakwerkzaamheden, 21% aan toezicht en controle, 24% aan bewonerscontacten en 10% aan algemene werkzaamheden. Ten opzichte van drie jaar geleden wordt er wat minder tijd besteed aan toezicht en controle.

In vergelijking met de meer traditionele huismeesters besteden stimuleringshuismeesters nog steeds veel meer tijd aan de sociale taken. Het verschijnsel sociale huismeester heeft daarmee een vaste plaats verworven in de na-oorlogse woningbouw en ook op dit punt heeft de regeling aan de verwachting voldaan.

Na afloop van de subsidieperiode zou de financiering van de huismeester overgenomen moeten worden door de verhuurder en de bewoners. Het aantal complexen waar alle of een gedeelte van de bewoners bijdragen in de kosten van de huismeester is toegenomen van 58% naar 72%. Deze stijging is bijna uitsluitend het gevolg van een toename van het aantal complexen waar alle bewoners betalen voor de huismeester. Dit aantal zal in de toekomst verder oplopen. In 69% van de gevallen vindt de bewonersbijdrage plaats via extra servicekosten. De bewoners betalen op dit moment gemiddeld f 12,66 per maand voor de diensten van de huismeester.

De situatie in de complexen

Uit eerder onderzoek blijkt dat de inzet van een huismeester op veel punten de situatie in een woningcomplex kan verbeteren. Desondanks hebben sommige complexen volgens de verhuurders nog steeds met diverse leefbaarheidsproblemen te maken. Het gaat vooral om vervuiling, de overlast van de handel in en het gebruik van drugs, (geluids)overlast, vandalisme, de geringe betrokkenheid van de bewoners, inbraak, de bewonerssamenstelling en de aanwezigheid van onveiligheidsgevoelens bij de bewoners. Dit soort van problemen moet daarom een continu aandachtspunt blijven.

Vooraf bij de meer grootschalige complexen (vijf of meer gebouwen) in gemeenten met meer dan 100.000 inwoners worden de meeste problemen ge-

noemd. Het effect van de inzet van een huismeester is des te sterker als het complex niet al te groot is. Met name voor de genoemde *kwetsbare* complexen dient daarom de vraag gesteld te worden of de intensiteit van de huismeesterinzet (in termen van het aantal woningen waarvoor hij werkt) wel optimaal is.

Om de problemen beter aan te pakken worden door de verhuurders diverse bekende maatregelen genoemd. De meest genoemde maatregelen hebben betrekking op de aanpak van daders (vooral meer politie op straat en de aanpak van de drugproblematiek), de bewoners (bijvoorbeeld toezicht op de leefregels, het vergroten van de betrokkenheid, een selectiever toewijzingsbeleid of het ontbinden van huurcontracten bij overlast) en de woonomgeving (bijvoorbeeld onderhoud van groen en herinrichting).

1 Probleemstelling en opzet van het onderzoek

1.1 Achtergrond en probleemstelling van het onderzoek

In vele na-oorlogse woningcomplexen ging aan het eind van de jaren tachtig het woon- en leefklimaat achteruit. Op 1 januari 1988 is daarom de tijdelijke stimuleringsregeling huismeesters voor sociale verhuurders in werking getreden onder verantwoordelijkheid van de ministeries van Justitie, van Binnenlandse Zaken en van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en in samenwerking met de landelijke centrales van woningcorporaties. Deze regeling heeft twee hoofddoelstellingen. Ten eerste is beoogd door middel van de inzet van huismeesters een bijdrage te leveren aan het verminderen van de criminaliteit en het verbeteren van de leefbaarheid in vele na-oorlogse woningcomplexen. Ten tweede is ernaar gestreefd de aanstelling van huismeesters op grotere schaal en meer stelselmatig te laten plaatsvinden. In het kader van deze regeling zijn destijds ongeveer 150 huismeesters overal in het land aangesteld. Het effect van de inzet van deze huismeesters is uitvoerig geëvalueerd door het WODC, de Nationale Woningraad (NWR) en het NCIV, koepel voor woningcorporaties. In juni 1991 zijn de resultaten daarvan gepubliceerd (Hesseling e.a., 1991).

In het voorjaar van 1990 is als onderdeel van dit onderzoek bij alle verhuurders nagegaan of deze huismeesters een tijdelijke dan wel een permanente functie hebben gekregen (Zeilstra en Hesseling, 1990). Ten tijde van dat onderzoek had 60% van de huismeesters een permanente aanstelling.

Na drie jaar is bij de directie Criminaliteitspreventie van het ministerie van Justitie de vraag gerezen *hoe momenteel de stand van zaken zou zijn met betrekking tot de huismeesters en de situatie in de complexen*. Achtergrond hiervoor zijn onder andere de ervaringen met de functionarissen van veiligheid, informatie en controle (vic's) geweest. Hoewel de inzet van deze functionarissen in het openbaar vervoer succesvol genoemd kan worden, zijn er ook enkele onbedoelde effecten opgetreden. Zo leidt de vergrote pakkans bij zwartrijden tot een flinke toename van het aantal zaken bij het openbaar ministerie (Beleidsvoornemens politie 1992, p. 5). Ook blijkt dat de vic's vaak op agressieve wijze worden bejegend door (betrapte) passagiers (Hauber en Zandbergen, 1992).

Om dit soort van neveneffecten tijdig en systematisch te signaleren is het noodzakelijk ook enige tijd na afloop van de experimentele fase te bezien hoe

de stand van zaken is. Voor het verkrijgen van een inzicht in de huidige situatie van de huismeesters en de complexen is een globaal stand-van-zakenonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek moet leiden tot een antwoord op de volgende vragen.

1. Hoeveel van de destijds gecreëerde huismeesterfuncties hebben een permanent karakter?
2. Hebben de verhuurders sinds de stimuleringsregeling meer huismeesters aangesteld? Zijn er plannen om nog meer huismeesters aan te stellen?
3. Als de huismeesterfunctie is opgeheven, wat is daarvan de reden geweest?
4. Hoe ziet de functie-inhoud van de huismeester eruit?
5. Betalen de bewoners voor de huismeester?
6. Hoe is de situatie met betrekking tot de criminaliteit en leefbaarheid in de desbetreffende complexen volgens de verhuurders?
7. Zijn er aanvullende maatregelen nodig ter vermindering van de criminaliteit? Zo ja, aan welke maatregelen wordt gedacht?

1.2 Opzet van het onderzoek en respons

Om een antwoord te krijgen op bovenstaande vragen is een schriftelijke vragenlijst opgesteld met diverse vragen over de verhuurder, de huismeester en de situatie in het complex. De vragen over het complex zijn ook ingevuld in het geval dat de huismeesterfunctie inmiddels is opgeheven. Daar waar nodig, zullen de resultaten van het huidige onderzoek worden vergeleken met de uitkomsten van het onderzoek van medio 1990.

De vragenlijst is eind maart 1993 aan alle 85 verhuurders¹ gestuurd die gebruik hebben gemaakt van de stimuleringsregeling. Volgens de huidige administratie zijn bij deze verhuurders destijds 145 huismeesters aangesteld. Na een schriftelijke en een telefonische ronderonde zijn uiteindelijk door 70 (82%) verhuurders de vragenlijsten teruggestuurd. Deze hebben betrekking op 112 (77%) huismeesters.

¹ Door opheffing of fusie is het aantal verhuurders iets anders dan in 1990.

2 Ontwikkeling met betrekking tot het aantal huismeesters

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten vermeld met betrekking tot onder andere de volgende vragen. Zijn de huismeesters die destijds zijn aangesteld er nog steeds en wat is de aard van hun aanstelling? Als de huismeesterfunctie is opgeheven, wat is daarvan de reden geweest? Zijn er sinds de regeling nog meer huismeesters aangesteld en zo ja, op welke wijze? Hebben de verhuurders plannen om nog meer huismeesters aan te stellen? Zoals eerder is aangegeven, hebben de gegevens van de 70 verhuurders betrekking op 112 huismeesters.

2.1 De huismeesters, zijn ze er nog?

Aan de verhuurders is nog eens gevraagd hoeveel huismeesters zij destijds hebben aangesteld in het kader van de regeling.² Het blijkt dat in totaal 117 huismeesters worden vermeld. Dit aantal wijkt iets af van 112. Het is niet duidelijk waar dit verschil door komt. Gemiddeld zijn per verhuurder 1,7 gesubsidieerde huismeesters aangesteld. Deze uitkomst is exact gelijk aan het resultaat van het onderzoek uit 1990 (Zeilstra en Hesseling, 1990, p. 6).

Een van de doelstellingen van de tijdelijke regeling is om de aanstelling van huismeesters op grote schaal en meer stelselmatig te laten plaatsvinden. Uit het onderzoek van Zeilstra en Hesseling blijkt dat in de zomer van 1990 60% van de huismeesters een permanente aanstelling heeft gekregen. Ook is gebleken dat de factor *tijd* destijds een belangrijke rol heeft gespeeld: 'Het aantal permanente aanstellingen neemt significant toe naar gelang de huismeester langer bij de verhuurder in dienst is' (Zeilstra en Hesseling, 1990, p. 11). Er kan dus worden verondersteld dat drie jaar later het aantal permanente aanstellingen is toegenomen. Uit tabel 1 blijkt dat dit inderdaad het geval is. Van de toen aangestelde huismeesters is 90% nog steeds werkzaam in het complex. Als we rekening houden met het feit dat elf huismeesters zijn verdwenen en dat in

² Een regeling die overigens positief wordt gewaardeerd. Vijfenzeventig procent van de verhuurders geeft aan 'tevreden' te zijn met de stimuleringsregeling waarin is voorzien in een geleidelijke financiering door de beheerder en/of de bewoners.

Tabel 1: Huidige situatie met betrekking tot de stimuleringshuismeesters

huismeester	aantal	%
destijds aangesteld	112	
huismeesterfunctie opgeheven	11	10
huismeesterfunctie is er nog	101	90
van de huidige huismeesters* hebben		
een permanente aanstelling	92	82**
een tijdelijke aanstelling	5	18**

* Bij vier huismeesters ontbreekt het antwoord.

** Er is gepercenteerd op basis van n=112.

Tabel 2: Reden waarom de huismeesterfunctie is opgeheven (de verhuurders konden meer dan één antwoord geven)

reden	aantal
een gedeelte van de bewoners wilden niet betalen voor de huismeester	4
de problemen zijn veel minder geworden	3
de financiële kosten waren te hoog	3
de resultaten vielen tegen	2
het complex is of wordt gesloopt	2
het complex is of wordt overgedragen aan een andere instelling	1
de functie-inhoud is veranderd	1
een gedeelte van het complex is afgebroken en de bewonerssamenstelling van het overige gedeelte is sterk verbeterd	1
de huismeester is met pensioen gegaan en het complex is ondergebracht bij een andere huismeester	1
in verband met het stopzetten van de subsidie	1
onduidelijkheid of doorgegaan wordt met de exploitatie van het complex	1

vijf gevallen de aanstelling nog tijdelijk is, dan kan de conclusie worden getrokken dat op dit ogenblik ruim 80% van de huismeesterfuncties een permanent karakter heeft.

Voor de vijf huismeesters die nu nog een tijdelijke aanstelling hebben, is gevraagd of deze omgezet gaat worden in een permanente aanstelling. Dit hangt volgens twee verhuurders af van de *financiering*, volgens twee verhuurders van de *financiering en de resultaten* en volgens één verhuurder van iets *anders*.

Uit het voorgaande blijkt ook dat in elf gevallen de huismeesterfunctie inmiddels is opgeheven. Een belangrijke vraag is wat hiervan de reden is geweest. In tabel 2 worden de resultaten vermeld. Hoewel het aantal zeer beperkt is, liggen de meeste redenen op het financiële vlak. Opmerkelijk is verder dat in vier gevallen een verbetering van de situatie als reden wordt genoemd. Blijkbaar hebben deze verhuurders de huismeester vooral als een tijdelijk curatief instrument ingezet tegen het verval.

Tabel 3: Aantal extra aangestelde huismeesters sinds het begin van 1989 (n=39)

huismeesters	aantal
1	15
2	9
3	4
4	6
5 of meer	5

Tabel 4: Wijze waarop de verhuurders de huismeesters hebben aangesteld sinds het begin van 1989 (n=39)

wijze	aantal
eigen middelen	14
arbeidspool / sociale vernieuwing	12
eigen middelen + bewonersbijdrage	6
eigen middelen + arbeidspool	4
arbeidspool + overname complex van een andere verhuurder	1
uitbreiding woningbezit + heroverweging toezicht	1
uitsluitend via de servicekosten	1

2.2 Zijn er nog meer huismeesters aangesteld?

Uit het evaluatie-onderzoek van Hesseling e.a. (1991) blijkt dat de inzet van de huismeester een belangrijk instrument is tegen bepaalde vormen van criminaliteit en dat zijn/haar aanwezigheid mede de leefbaarheid verbetert, vooral als ook andere maatregelen worden getroffen.

De vraag is nu of de verhuurders ook los van de regeling huismeesters hebben aangesteld. Deze vraag kan bevestigend worden beantwoord. Zo geeft 57% van de verhuurders aan sinds het begin van 1989 meer huismeesters te hebben aangesteld voor het woningbezit. In totaal hebben deze verhuurders 145 nieuwe huismeesters aangesteld. In de meeste gevallen (zie ook tabel 3) gaat het om de aanstelling van één huismeester.

Aan de verhuurders die extra huismeesters hebben aangesteld, is tevens gevraagd op welke wijze dat is gebeurd. De diverse open antwoorden zijn gerubriceerd tot een aantal categorieën (zie tabel 4). De meeste verhuurders hebben de huismeester(s) aangesteld met behulp van eigen middelen. Een goede tweede in het geheel is het gebruik van arbeidspools, al dan niet in het kader van de sociale vernieuwing.

Aan de verhuurders is eveneens gevraagd hoeveel huismeesters zij in totaal in dienst hebben. Het blijkt dat er bij de verhuurders op dit moment 426 huis-

meesters werken. Bij dit aantal zal het waarschijnlijk niet blijven. Op de vraag of men plannen heeft om in de toekomst nog meer huismeesters aan te stellen, zegt 16% van de verhuurders 'ja, zeker', 42% geeft als antwoord 'ja, waarschijnlijk' en de overige 42% is 'zeker niet' van plan om nog meer huismeesters aan te stellen.

2.3 Samenvatting

Op 1 januari 1988 is de tijdelijke stimuleringsregeling huismeesters voor sociale verhuurders in werking getreden voor de duur van drie jaar. Beoogd is onder andere de aanstelling van huismeesters op grote schaal en meer stelselmatig te laten plaatsvinden. Uit het huidige onderzoek blijkt dat deze doelstelling van de regeling ruimschoots is gerealiseerd. In het voorjaar van 1993 is 90% van de huismeesters nog steeds werkzaam bij de verhuurders. Rekening houdend met de vijf tijdelijke en elf opgeheven functies heeft op dit moment ruim 80% van de huismeesterfuncties een permanent karakter. Er zijn diverse redenen waarom in elf gevallen de huismeesterfunctie niet langer is gecontinueerd. De meeste daarvan liggen op het financiële vlak.

Veertig verhuurders hebben sinds 1989, naast de regeling, in totaal 145 nieuwe huismeesters aangesteld. In de meeste gevallen zijn deze extra huismeesters aangesteld met behulp van eigen middelen of via een arbeidspool.

Op dit moment werken er bij de verhuurders meer dan 400 huismeesters en 58% van de verhuurders geeft aan in de nabije toekomst zeker of waarschijnlijk nog meer huismeesters in dienst te zullen nemen.

3 De huismeesters

In dit hoofdstuk wordt een profielschets gegeven van de huismeesters op dit moment. Tevens wordt ingegaan op de vraag of de bewoners betalen voor de huismeester. De resultaten hebben betrekking op de 101 huismeesters die nog steeds in de complexen werkzaam zijn.

3.1 Een profielschets

Bijna 95% van de huismeesters is in dienst bij de verhuurder. Uit het vorige onderzoek is gebleken dat vrouwelijke huismeesters in de minderheid verkeren (Zeilstra en Hesseling, 1990, p. 9). Deze bevinding is nog steeds geldig. Het overgrote deel van de huismeesters (92%) is van het mannelijke geslacht. Op dit moment is de gemiddelde leeftijd van de huismeesters 44 jaar. De jongste huismeester is 28 jaar en de oudste is 70 jaar.

Er is een kleine verschuiving opgetreden in het woonadres van de huismeester. Uit tabel 5 blijkt dat het aantal huismeesters dat in het complex zelf woont, is verminderd. Daarentegen is het aantal huismeesters dat elders woont (niet in het complex en ook niet in de buurt), toegenomen.

Van de huismeesters heeft 84% een full-time dienstverband (36 uur of meer per week). In het vorige onderzoek was dit percentage 79% (Zeilstra en Hesseling, 1990, p. 9). Momenteel werken de huismeesters gemiddeld 34 uur per week. Ook op dat punt is weinig veranderd. Verder blijkt dat 40 huismeesters gemiddeld 5,7 uur per week buiten de normale kantooruren werken zoals 's avonds, 's nachts of in het weekend.

Met de regeling is ook beoogd vooral het aantal *sociale* huismeesters te stimuleren, gegeven de aard van de problematiek in de na-oorlogse complexen. Met een sociale huismeester wordt hier bedoeld een huismeester die relatief veel tijd besteedt aan toezicht en controle en het onderhouden van contacten met de bewoners. Uit de vorige onderzoeken is gebleken dat de regeling wat dit betreft toen een succes genoemd kan worden (Hesseling e.a., 1990, p. 43; Zeilstra en Hesseling, 1990, p. 10).

Tabel 5: Woonadres van de huismeesters in 1990 en in 1993, in %

woonadres	1990 (n=129)	1993 (n=97)
in het complex	21	16
in de buurt	26	26
elders	52	59

Tabel 6: Een vergelijking van de gemiddelde tijdsbesteding voor 1990 en 1993, in %

taak	1990 (n=129)	1993 (n=101)
inspectie, onderhoud en reparatie	20,5	23,5
schoonmaakwerkzaamheden	21,3	23,3
toezicht en controle	26,6	21,3
bewonerscontacten	22,4	23,8
algemeen	9,3	10,4

Een belangrijke vraag is hoe momenteel de tijdsbesteding eruitziet. Voor de resultaten wordt verwezen naar tabel 6.³ De huismeesters besteden gemiddeld ongeveer 24% van hun tijd aan technische taken, 23% aan schoonmaakwerkzaamheden, 21% aan toezicht en controle, 24% aan bewonerscontacten en 10% aan algemene werkzaamheden.

Ten opzichte van drie jaar geleden is er een lichte verschuiving opgetreden in de gemiddelde tijdsbesteding van de huismeesters. Opvallend is dat gemiddeld iets minder tijd wordt besteed aan toezicht en controle. De tijd besteed aan de overige taken is wat toegenomen, het meeste bij inspectie, onderhoud en reparatie. Een mogelijke verklaring voor deze verschuiving is dat de situatie in de complexen zodanig is verbeterd dat er ook minder tijd nodig is voor het uitvoeren van toezicht.

Een vergelijking van de huidige uitkomsten met die van Reij (1989) leert overigens dat de stimuleringshuismeesters nog steeds aanzienlijk meer tijd besteden aan de sociale taken dan de traditionele huismeesters. We kunnen dus de conclusie trekken dat de sociale huismeester een vaste plaats heeft verkregen in de sociale huursector en dat de regeling op dit punt aan de verwachting heeft voldaan.

³ Door de verschillende afrondingen is het totaal meer dan 100%.

Tabel 7: Een vergelijking van de bewonersbijdrage in de kosten van de huismeester voor 1990 en 1993, in %

bijdrage	1990 (n=129)	1993 (n=100)
alle bewoners	43	56
een gedeelte van de bewoners	15	16
geen bewonersbijdrage	42	28

3.2 De bewonersbijdrage

De stimuleringsregeling is gebaseerd geweest op een geleidelijke afbouw van de subsidie, waarbij de financiering van de huismeester na afloop van de regeling zou worden overgenomen door de bewoners en de verhuurder. In het vorige onderzoek is de conclusie getrokken dat de bijdrage van de bewoners in de financiering van de huismeester op dat moment nog minimaal is (Zeilstra en Hesseling, 1990, p. 15).

Een vergelijking met de huidige resultaten leert dat de situatie op dit punt aanzienlijk is verbeterd (zie tabel 7). Het aantal complexen waar de bewoners nog niet bijdragen in de kosten van de huismeester is afgenomen. Dit heeft vooral geresulteerd tot de situatie dat op dit moment in een meerderheid van de complexen alle bewoners bijdragen. Overigens geven 16 van de 28 verhuurders, waar de bewoners nog niet bijdragen in de kosten, aan dat dit wel de bedoeling is.

In 69% van de complexen waar de bewoners betalen voor de huismeester, is de bewonersbijdrage gebaseerd op extra servicekosten. In 15% van de gevallen is de bijdrage gebaseerd op extra servicekosten en een verschuiving in de servicekosten. In twee gevallen (3%) worden de kosten betaald via een verschuiving in de servicekosten. In negen gevallen (13%) wordt een ander antwoord vermeld.⁴ Net als in het vorige onderzoek varieert de bewonersbijdrage nogal met een minimum van f 1,- tot een maximum van f 45,20 per maand. Gemiddeld betalen de bewoners f 12,66 per maand voor de werkzaamheden van de huismeester.

⁴ Bij vier huismeesters wordt vermeld dat het onderhoud en schoonmaakwerk wordt betaald op basis van een uurtarief en de overige taken via de servicekosten. In drie gevallen wordt vermeld dat 80% van de kosten voor rekening van de bewoners komt. Een huismeester komt voor 30% ten laste van onderhoudsbeheer. Het laatste antwoord is onduidelijk.

In het vorige onderzoek is gebleken dat de hoogte van de bewonersbijdrage toeneemt naarmate deze over minder woningen wordt omgeslagen (Zeilstra en Hesselting, 1990, pp. 17-18). Deze uitkomst wordt ook in het huidige onderzoek gevonden. In 63% van de complexen met minder dan 300 woningen betalen de bewoners meer dan f 10 per maand. Voor complexen met 300 woningen of meer is dit percentage 17%.

3.3 Samenvatting

De profielschets van de huismeesters is na drie jaar nauwelijks veranderd. Wel is opvallend dat er momenteel minder huismeesters zelf in het complex wonen. De meesten werken full-time. Een aanzienlijk deel werkt ook buiten de normale kantooruren zoals 's avonds, 's nachts of in het weekend.

De regeling heeft ook tot doel gehad het aantal sociale huismeesters te stimuleren. Momenteel besteden de huismeesters gemiddeld 24% van hun tijd aan technische taken, 23% aan schoonmaakwerkzaamheden, 21% aan toezicht en controle, 24% aan bewonerscontacten en 10% aan algemene werkzaamheden.

Ten opzichte van drie jaar geleden is in hun tijdsbesteding een lichte verschuiving opgetreden, in die zin dat er iets minder tijd wordt besteed aan toezicht en controle. Op basis van een vergelijking met de uitkomsten van een ander onderzoek is de conclusie getrokken dat de sociale huismeester een vaste plaats heeft verworven in de sociale huursector. Ook op dit punt heeft de regeling aan de verwachting voldaan.

Bij het opzetten van de regeling is ervan uitgegaan dat na afloop van de subsidieperiode de kosten van de huismeester gedragen zouden worden door de bewoners en de verhuurder. In vergelijking met drie jaar geleden is het aantal complexen waar de bewoners bijdragen in de kosten van de huismeester toegenomen. Op dit moment wordt in 72% van de gevallen door alle of een gedeelte van de bewoners betaald voor de huismeester. In 69% van de gevallen is de bewonersbijdrage gebaseerd op extra servicekosten.

Het is te verwachten dat het aantal complexen waar de bewoners betalen voor de huismeester in de nabije toekomst verder zal oplopen.

4 De complexen

In dit hoofdstuk wordt een schets gegeven van de situatie in de complexen met betrekking tot de criminaliteit en leefbaarheid. Verder wordt ingegaan op de vraag welke aanvullende maatregelen er nog genomen zouden moeten worden om de leefbaarheid te verbeteren. Er wordt gerapporteerd over alle 112 complexen, dus ook over die waar de huismeesterfunctie inmiddels is opgeheven.

4.1 De complexen

Alvorens we ingaan op de situatie in de complexen wordt nog even stil gestaan bij enkele kenmerken van deze complexen. Uit tabel 8 blijkt dat de stimuleringshuismeesters hoofdzakelijk werken in complexen die opgeleverd zijn in de jaren zestig en zeventig.

Van alle complexen heeft 60% een galerij als dominerende ontsluitingswijze, in 20% gaat het om portiekflats en bij de overige 21% is er sprake van een andere ontsluiting, bijvoorbeeld een combinatie van galerij en portiek, maisonnette of corridor.

Uit het evaluatie-onderzoek is gebleken dat de inzet van een huismeester, los van andere maatregelen, het meeste effect oplevert als het complex niet al te groot is. Met andere woorden, er is sprake van een *hoge* huismeesterdichtheid (Hesseling e.a., 1991). Als we uitgaan van een hoge huismeesterdichtheid (gemiddeld twee gebouwen en 136 woningen), dan is de situatie voor veel huismeesters toch niet optimaal te noemen (zie tabel 9). In 63% van de gevallen werkt de huismeester voor drie of meer gebouwen en 80% van alle complexen heeft 151 woningen of meer.

Tabel 8: Jaar van oplevering complex (n=109), in %

jaar	%
voor 1960	6
1960-1969	34
1970-1979	34
na 1979	27

Tabel 9: Aantal gebouwen en woningen van het complex waarvoor de huismeester werkt (n=112)

gebouwen		woningen	
aantal	%	aantal	%
1	27	< 151	21
2	10	151-300	37
3 en meer	63	> 300	43

4.2 De problematiek

Uit het onderzoek van 1991 is gebleken dat de inzet van een huismeester de situatie in een woningcomplex op veel punten kan verbeteren. Vooral als de inzet van een huismeester samengaat met de uitvoering van andere maatregelen. Dit betekent niet dat daarmee alle problemen zijn opgelost.

Aan de verhuurders is daarom gevraagd of zij een indruk kunnen geven van de huidige situatie in het complex aan de hand van enkele gebeurtenissen. Gevraagd is of deze zaken nooit, soms of vaak zijn voorgekomen in of rond het complex in het afgelopen jaar. In tabel 10 worden de uitkomsten gepresenteerd.

Frequente vervuiling in het afgelopen jaar wordt het meest genoemd. Relatief veel genoemd worden vervolgens geluidsoverlast, vandalisme (vernieling en bekladding), inbraak in bergingen en bewoners die zich onveilig voelen. Het zijn typisch de onderwerpen die ook naar voren zijn gekomen bij de voormeting onder de verhuurders tijdens het effectonderzoek (Hesseling e.a., 1990, pp. 45-46). Ondanks de inzet van de huismeester en eventuele andere maatregelen blijft dit soort problemen dus een punt van zorg.

Enige speciale aandacht verdient de uitkomst dat maar in één geval wordt gemeld dat de huismeester vaak is bedreigd in zijn werk. Uit de antwoorden van de verhuurders blijkt verder dat in 38% van de complexen dit soms is gebeurd. In de overige 61% van alle complexen is de huismeester nooit bedreigd geweest volgens de verhuurder.

Tabel 10: Percentage complexen waarin de genoemde gebeurtenis vaak is voorgekomen in of rond het complex in het afgelopen jaar, in %

gebeurtenis	n	%
vervuiling algemene ruimten	106	43
vervuiling directe omgeving	107	42
geluidsoverlast	106	27
vernieling algemene ruimten	107	24
bekladding algemene ruimten	106	22
vernieling directe omgeving	106	20
inbraak bergingen	100	22
onveiligheidsbeleving bewoners	105	20
overlast drughandel	105	18
overlast drugverslaafden	106	17
overlast van jongeren	104	16
bekladding directe omgeving	107	16
burenruzie	105	14
diefstal uit auto's	84	10
inbraak in woningen	101	10
fietsendiefstal	97	8
gewelddsmisdrijven	89	6
bedreiging van de huismeeester	103	1

4.3 De grootste problemen

De verhuurders is ook gevraagd of zij in het kort willen aangeven wat op dit moment de *grootste* problemen zijn in of rondom het complex. De verhuurders hebben zelf het aantal en de omschrijving van deze problemen kunnen bepalen. Achteraf zijn de antwoorden ingedeeld in rubrieken.

Bij 32 van de 112 complexen worden er geen problemen gemeld. Voor de overige 80 complexen worden één tot zeven problemen gemeld met een gemiddelde van twee problemen per complex. In tabel 11 wordt een overzicht gegeven van het soort probleem. Vervuiling en problemen met betrekking tot de handel in en het gebruik van drugs worden het meest genoemd. Vervolgens worden relatief veel genoemd: (geluids)overlast, vandalisme, een geringe betrokkenheid van de bewoners, inbraak, de bewonerssamenstelling en de gevoelens van onveiligheid bij de bewoners. De meeste van deze problemen scoorden ook al hoog bij de gestructureerde vraag hoe vaak bepaalde gebeurtenissen in het complex plaatsvinden.

Tabel 11: De grootste problemen in de complexen op dit moment (n=80)

probleem	aantal complexen
vervuiling	25
drugs	20*
(geluids)overlast	16
vandalisme	15
geringe betrokkenheid bewoners	11
inbraak	10
bewonerssamenstelling	10
onveiligheidsgevoelens bewoners	10
verhuurbaarheid	8
woonomgeving	8
overlast van jongeren	6
burenruzies	5
conflicterende levensstijlen	5
ligging/bouw complex	4
beheer van het complex	4
betaalbaarheid huismeester	3
overlast van honden	3
imago complex	2
onderhoud complex	1

* Op verzoek van de opdrachtgever vermelden we in bijlage 1 de gemeenten waarin deze 20 complexen liggen.

4.4 De meest problematische complexen

Deze studie is niet opgezet om een antwoord te geven op de vraag waarom het ene complex meer problemen heeft dan het andere. Ten eerste zou het noodzakelijk zijn dat de complexen een aselechte steekproef vormen uit de populatie van alle na-oorlogse woningcomplexen. Dit is niet het geval. Een van de criteria tot toekenning van de subsidie in het kader van de regeling is juist geweest dat het om problematische woningcomplexen ging. Met andere woorden, er is sprake van een selectieve steekproef. Ten tweede zijn er geen gegevens verzameld die een mogelijke verklaring kunnen geven voor verschillen in de aard en omvang van de huidige problematiek gegeven de opzet van het onderzoek.

Niettemin is nagegaan of bepaalde complexkenmerken samenhangen met het aantal vermelde gebeurtenissen die in het afgelopen jaar vaak zijn voorgekomen op het gebied van criminaliteit en leefbaarheid.⁵ Het doel van deze exercitie is hoofdzakelijk geweest om een grove typering te geven van de meest

⁵ Ingedeeld in '0', '1, 2 of 3' en '4 of meer' vermelde gebeurtenissen.

problematische complexen. De uitkomsten moeten daarom ook in dit licht worden bezien. Als complexkenmerken zijn gekozen: aantal gebouwen, aantal woningen, ontsluitingswijze, bouwjaar en het aantal inwoners van de gemeente waarin het complex ligt.

Er wordt geen verband gevonden tussen het aantal vaak voorkomende gebeurtenissen en respectievelijk het aantal gebouwen, het aantal woningen, de ontsluitingswijze en het bouwjaar. Hierbij moet worden opgemerkt dat de samenhang tussen het aantal vermelde gebeurtenissen en het aantal woningen de significantiegrens net overschrijdt (χ^2 -kwadraat=5,3; $df=2$; $p=0,07$). Vooral de wat grotere complexen (drie of meer gebouwen) worden er door de verhuurders meer gebeurtenissen vermeld die vaak voorkomen.

Er wordt wel een duidelijke samenhang gevonden tussen het aantal vermelde problemen en het inwonersaantal van de gemeente (χ^2 -kwadraat=14,10; $df=4$; $p=0,006$). Er worden meer gebeurtenissen die vaak voorkomen gemeld bij de complexen die gesitueerd zijn in gemeenten met meer dan 100.000 inwoners.

De bovenstaande bevindingen zijn een indicatie dat zowel de grootte en de ligging van een complex nog steeds een rol spelen in de omvang van de problematiek. Enerzijds is al eerder vermeld dat de inzet van een huismeester, los van andere maatregelen, het meeste effect oplevert bij niet al te grote complexen. Anderzijds is het bekend dat de criminaliteit toeneemt met de urbanisatiegraad van een gemeente (Eijken, 1992, p. 25).

In bijlage 2 worden enkele kenmerken van de complexen gepresenteerd in relatie tot het aantal vermelde gebeurtenissen die vaak voorkomen. Het blijkt dat de complexen waar de meeste gebeurtenissen worden gemeld *grootschaliger zijn* en *gesitueerd zijn in de wat grotere gemeenten*. Vooral voor deze gevoelige complexen kan de vraag worden gesteld of de intensiteit van de huismeesterinzet, in termen van huismeesterdichtheid, wel optimaal is.

4.5 Aanvullende maatregelen

Uit het voorgaande blijkt dat in vele complexen nog steeds problemen worden vermeld met betrekking tot de criminaliteit en de leefbaarheid. Aan de verhuurders is daarom tot slot gevraagd welke maatregelen getroffen zouden moeten worden om de situatie te verbeteren. Hierbij heeft men ook maatregelen kunnen noemen die anderen kunnen uitvoeren (bijvoorbeeld gemeente, politie, justitie). In totaal is er een antwoord gegeven voor 71 complexen. Wederom zijn de open vragen ingedeeld in enkele rubrieken (zie tabel 12). Het is hierbij van belang op te merken dat het om reeds bekende maatregelen gaat.

Tabel 12: De genoemde maatregelen om de situatie in het complex te verbeteren (n=71)

maatregel	aantal
primair gericht op daders	34
primair gericht op de bewoners	25
primair gericht op omgeving	23
integrale aanpak	18
primair gericht op algemene ruimten	15
primair gericht op de buurt	9
primair gericht op de woning	3
primair gericht op het gebouw	2

Het meest worden maatregelen gericht tegen daders genoemd. Het gaat hierbij vooral om de wens dat er meer wordt gesurveilleerd door de politie of dat de politie optreedt tegen de drugproblematiek. Vervolgens worden er veel maatregelen genoemd die betrekking hebben op de bewoners van het complex, zoals toezicht op de leefregels, het vergroten van de betrokkenheid van de bewoners, een selectiever toewijzingsbeleid of het ontbinden van huurcontracten bij overlast. Ook maatregelen die de woonomgeving moeten verbeteren, zoals onderhoud van groen, herinrichten en betere verlichting, worden bij veel complexen genoemd.

Uit het evaluatie-onderzoek is gebleken dat bij de desbetreffende complexen in het plan van aanpak het accent heeft gelegen op de algemene ruimten en de bewoners (Hesseling e.a, 1991). Een ruwe vergelijking leert dat bij veel verhuurders op dit moment nog steeds veel aandacht uitgaat naar bewoners (en daders). De uitkomsten wijzen er verder op dat de woonomgeving waarschijnlijk meer prioriteit heeft gekregen dan drie jaar geleden.

4.6 Samenvatting

Uit eerder onderzoek blijkt dat de inzet van een huismeester op veel punten de leefbaarheid van een woningcomplex kan verbeteren. Dit effect is des te sterker, los van andere maatregelen, als het complex niet al te groot is.

Veel verhuurders melden nog steeds diverse leefbaarheidsproblemen. Het gaat vooral om vervuiling, de overlast van de handel in en het gebruik van drugs, (geluids)overlast, vandalisme, geringe betrokkenheid van de bewoners, inbraak, de bewonerssamenstelling en gevoelens van onveiligheid. Ondanks de inzet van een huismeester en de eventuele andere genomen maatregelen vormen dit soort problemen dus een blijvend aandachtspunt.

Vooral bij de meer grootschalige complexen in de wat grotere gemeenten worden de meeste problemen vermeld. Omdat de huismeester het meeste ef-

fect heeft in niet al te grote complexen, verdient vooral voor dit soort gevoelige complexen de relatie complexgrootte en de inzet van een huismeester meer aandacht.

Om de verschillende problemen verder aan te pakken worden diverse bekende maatregelen genoemd. Veel genoemde maatregelen hebben primair betrekking op ouders, bewoners en de woonomgeving.

Summary

Since the beginning of 1988, through the *regulation to promote the placement of caretakers in public housing*, some 150 caretakers have been assigned to post-war housing estates. On the basis of this regulation a public housing organization was eligible to receive a temporary (three year) subsidy to pay for the costs of a caretaker.

The regulation was primarily intended to help improve the quality of life in post-war housing complexes by installing caretakers on the premises. A secondary aim was to aid a more widespread appointment of caretakers.

Previous research demonstrated that a caretaker can improve the housing situation in many ways. After three years, the state of affairs concerning these caretakers and the situation in the housing complexes was once again evaluated. Information was gathered by means of a mail survey which was completed by 70 of the 85 housing organizations. The results pertain to 112 caretakers and their respective complexes.

The objective of a structural increase in the number of caretakers has been largely achieved. Additionally, 90% of the caretakers who were originally appointed are still working for the housing organizations and over 80% of the caretakers have received a permanent appointment in the meantime.

After the subsidy period ends, responsibility for paying the caretaker's salary should be assumed by the housing organizations and the residents. The number of complexes where some or all of the residents contribute to the costs of a caretaker has increased from 58% to 72%. This number will increase in the future. The residents pay an average of DFL 12.66 per month for the caretaker's services.

In addition to the appointment of caretakers within the framework of the regulation, forty housing organizations have appointed an extra 145 caretakers. In most cases this is done at the housing organization's expense or through a labour pool. Fifty-eight percent of the housing organizations are either certain or likely to appoint more caretakers in the near future.

The regulation was also intended to stimulate the phenomenon of the *social caretaker*: in other words, a caretaker who spends a relatively large amount of time on supervising and monitoring the premises and improving contacts with the residents. In comparison with more traditional caretakers, the caretakers

appointed under this regulation do indeed spend more time on social tasks. The regulation has fulfilled expectations on this point as well.

Despite the efforts of the caretaker, some complexes are still experiencing various problems affecting quality of life. These problems include filth, annoyance from the sale and use of drugs, noise nuisances, vandalism, the minimal involvement of residents, break-ins, the composition of residents and their feelings of being unsafe. These problems must therefore continue to receive attention.

Large-scale complexes, those with five or more buildings, in communities with more than 100,000 residents, experience the most problems. The effect of installing caretakers is that much stronger when the complex is not so large. The question that should be posed for these complexes is whether the intensity of caretaker efforts (in terms of the number of residences he serves) is optimal.

In order to approach these problems better, various measures have been taken by the housing organizations, most of which concern how to deal with offenders (more police on the streets), the residents (for example, enforcing general living rules, increasing their involvement) and the surroundings of the residence (for example, maintaining green areas).

Résumé

Par le biais du règlement d'encouragement à l'engagement de gardiens d'immeubles par les bailleurs de logements sociaux, environ 150 gardiens ont, depuis 1988, été engagés dans des grands ensembles de l'après-guerre. Grâce à ce règlement, un bailleur de logements sociaux était en mesure d'obtenir une subvention temporaire (trois ans) pour les coûts salariaux d'un gardien d'immeubles.

L'objectif de ce règlement était, en premier lieu, de contribuer, grâce à l'emploi de gardiens d'immeubles, à l'amélioration de la qualité de la vie dans nombre de grands ensembles de l'après-guerre. En second lieu, il visait à l'engagement de gardiens d'immeubles sur une grande échelle.

Il est ressortit d'une étude d'évaluation précédente que la présence d'un gardien d'immeuble peut améliorer la situation sur de nombreux points. Après trois ans, a eu lieu une nouvelle évaluation globale de l'état actuel des choses en ce qui concerne les gardiens d'immeubles et la situation dans les grands ensembles. Les données ont été obtenues par l'intermédiaire d'un questionnaire écrit rempli par 70 des 85 bailleurs. Les résultats concernent 112 gardiens ou bien grands ensembles.

L'objectif d'augmenter de façon structurelle le nombre de gardiens d'immeubles a été largement atteint. A l'heure actuelle, 90% des gardiens engagés à l'époque continuent de travailler pour les bailleurs et 80% des gardiens ont, entre-temps, été engagés de manière définitive.

Après expiration de la période de subventions, le financement des gardiens devait être pris en charge par les bailleurs et les locataires. Le nombre de grands ensembles dans lesquels une partie ou l'ensemble des locataires participent au financement du gardien est passé de 58% à 72%. Ce chiffre augmentera encore à l'avenir. A l'heure actuelle, les locataires paient en moyenne 12,66 florins par mois pour les services d'un gardien.

Outre l'engagement d'un gardien dans le cadre du règlement, 40 bailleurs ont également engagé 145 gardiens supplémentaires. Dans la plupart des cas, ils ont eu recours à des propres moyens financiers ou à une réserve de main d'oeuvre. Cinquante-huit pour cent des bailleurs engageront certainement ou probablement d'autres gardiens d'immeubles dans un avenir proche.

Le règlement visait également à une stimulation du phénomène de gardien d'immeubles *social*. Autrement dit, un gardien d'immeubles qui consacre un temps assez important à des activités de surveillance, de contrôle et aux rap-

ports avec les locataires. En comparaison avec les gardiens d'immeubles traditionnels, les gardiens d'immeubles engagés par le biais du règlement consacrent en effet beaucoup plus de temps à ces tâches sociales. Egalement sur ce point, le règlement a répondu à ce que l'on attendait de lui.

Malgré l'engagement d'un gardien d'immeubles, certains grands ensembles sont toujours confrontés à des problèmes de qualité de la vie. Ces problèmes y résultent surtout de la pollution, des nuisances causées par le trafic et la consommation de stupéfiants, d'autres nuisances (sonores), des actes de vandalisme, de l'indifférence des locataires, des cambriolages, des différentes origines des locataires et de l'existence de sentiments d'insécurité chez ces locataires. C'est pourquoi une attention continue doit être attachée à ce genre de problèmes.

C'est surtout dans le cas des ensembles les plus grands (cinq bâtiments ou plus) situés dans des municipalités de plus de 100.000 habitants que la plupart des problèmes sont nommés. L'incidence de l'engagement d'un gardien d'immeuble est d'autant plus grande que l'ensemble est de taille plus réduite. C'est pourquoi l'on doit se demander, en particulier dans le cas des ensembles précités, si l'incidence de la présence d'un gardien (en relation avec le nombre de bâtiments dans lesquels il travaille) est aussi optimale qu'on le souhaite.

Afin de mieux s'attaquer aux problèmes, les bailleurs ont indiqué diverses mesures. Les mesures les plus souvent indiquées concernent la poursuite des délinquants (surtout plus de policiers dans les rues), les locataires (par exemple, contrôle de l'hygiène de vie, augmentation de leur implication) et l'habitat (par exemple, entretien des espaces verts).

Literatuur

Beleidsvoornemens politie 1992

Brief van de ministers van Binnenlandse Zaken, van Justitie en van Verkeer en Waterstaat

Tweede Kamer der Staten-Generaal, 22 306, nr. 11, 1992

Eijken, A.W.M.

Criminaliteitsbeeld van Nederland; criminaliteit, onveiligheid en preventie in de periode 1980-1991

Den Haag, Ministerie van Justitie, Directie Criminaliteitspreventie, 1992

Hauber, A.R., J.G.A. Zandbergen

Agressie en geweld tegen controlefunctionarissen bij het openbaar vervoer
Justitiële verkenningen, jrg. 18, nr. 1, 1992, pp. 26-41

Hesseling, R.B.P., E.H.M. van Wees, B.M. van Dalen

Huismeesters in problematische woningcomplexen; tussenverslag evaluatieonderzoek huismeesters

Den Haag/Almere/De Bilt, WODC/NWR/NCIV, 1990

Hesseling, R.B.P., E.H.M. van Wees, B.M. van Dalen, R.A.W.M. Maas

Huismeesters in problematische woningcomplexen; het effect van huismeesters op criminaliteit en verhuurbaarheid in de na-oorlogse etagebouw

Den Haag/Almere/De Bilt, WODC/NWR/NCIV, 1991

Reij, C.

Een schaap met vijf poten; de huismeester in de sociale huursector

Almere, Nationale Woningraad, 1989

Zeilstra, M.I., R.B.P. Hesseling

De financiering van de huismeesters; deelverslag evaluatieonderzoek stimuleringsregeling huismeesters

Den Haag, Ministerie van Justitie, WODC, 1990

Bijlage 1: Gemeenten

Gemeenten waarin de complexen liggen die volgens de verhuurder te maken hebben met drugoverlast.

Randstad
Amsterdam (2x)
Den Haag
Rotterdam (3x)
Rozenburg

Oostelijke grensstreek
Arnhem
Hengelo
Kerkrade
Nijmegen
Sittard (2x)
Tegelen
Venlo

Overige
Appingedam
Delfzijl
Helmond
Leeuwarden
Lelystad

Bijlage 2: Complexkenmerken

Complexkenmerken ten opzichte van het aantal gemelde gebeurtenissen die vaak voorkomen op het gebied van criminaliteit en leefbaarheid

aantal gebeurtenissen	aantal gebouwen (mediaan)	aantal woningen (mediaan)	ontsluitingswijze		bouwjaar		inwonersaantal gemeente (mediaan)	n
			wijze	%	jaar	%		
0	2	240	galerij	73	< 69	32	86.405	37
			portiek	16	70-79	16		
			anders	11	> 80	22		
1, 2 of 3	3	242	galerij	53	< 69	42	59.028	38
			portiek	21	70-79	37		
			anders	26	> 80	21		
4 of meer	5,5	336	galerij	54	< 69	44	146.344	37
			portiek	22	70-79	18		
			anders	24	> 80	38		

**Lijst van sinds januari 1989 in eigen beheer uitgegeven
rapporten van het Wetenschappelijk Onderzoek- en
Documentatiecentrum**

1989

- K1 Geschikt of niet geschikt? Een evaluatie van de Lik-op-Stuk-
experimenten
L.C.M. Koolen; C.J. Wiebrens; E.A.I.M. van den Berg
- K2 Gestructureerd politiesept in Jeugdzaken
E.J.M. Barendse-Hoornweg
- K3 Evaluatie van het schadebemiddelingsproject bij de Leidse politie
M.I. Zeilstra; H.G. van Andel
- K4 In Enschede verdacht. De werking van een prioriteitenprocedure bij
politie en justitie
P.J. Linckens; J.L.P. Spickenheuer
- K5 Reclaseringswerk voor verslaafden. Een onderzoek naar meningen en
ervaringen in het reclaseringsveld
Ed. Leuw
- K6 Beschermingsbewind
drs. E.M. Naborn

1990

- K7 Een preventieproject in Gouda. Eerste resultaten van een project voor
Marokkaanse jongeren
G.J. Terlouw; G. Susanne
- K8 Wel geplaatst, maar Een eerste verkenning van het verschijnsel
moeilijk plaatsbare jongeren en de daarmee samenhangende capaciteits-
problemen in de residentiële hulpverlening
P.H. van der Laan
- K9 Criminaliteitspreventie in het onderwijs. Eerste dealexperiment: spijbel-
controle
M. Mutsaers; L. Boendermaker
- K10 Slachtofferzorg bij het openbaar ministerie. Verslag van een verkennend
onderzoek bij een groot parket in het westen des lands
T. van Hecke; J. Wemmers; M. Junger

- K11 Evaluatie-onderzoek jeugdreclassering. Procesevaluatie
E. Spaans; L. Doornhein
- K12 Verkeersongevallen bij kinderen uit etnische minderheden
M. Junger; L. Steehouwer
- K13 Interimrapport Prejop Amsterdam
L. Boendermaker; S.M. Schneider

1991

- K14 De strafkamer van de Hoge Raad in cijfers 1988-1989
E.J.M. Barendse-Hoornweg; dr. P.C. van Duyne
- K15 Knelpunten bij de toepassing van dienstverlening? Uitkomsten van een enquête onder rechters, officieren van justitie, advocaten en coördinatoren dienstverlening
R. Kockelkorn; P.H. van der Laan; C. Meulenberg
- K16 Duits drugstoerisme. Een veldonderzoek onder Duitse druggebruikers in Arnhem
M. Grapendaal; R. Aidala
- K17 Aandacht van de overheid voor bodembescherming: sinds wanneer? Een literatuuronderzoek
E.M.T. Beenackers
- K18 Afschaling van winkeldiefstal via de Halt-procedure. Evaluatie van een Rotterdams experiment
M. Kruissink; m.m.v. C. Verwers
- K19 Dagdetentie. Evaluatie van een experiment
B. Wartna; R. Aidala

1992

- K20 Gezinshereniging. De overkomst van gezinsleden van migranten en Nederlanders
drs. E.M. Naborn
- K21 Vergelijken van politieprestaties. Aanzet tot de ontwikkeling van een output/effectrapportage van de politie
C.J. Wiebrens; M. Kruissink; G.J. Terlouw
- K22 Hoe worden civiele zaken afgehandeld? Een indruk van de praktijk in 1983 en 1986 op vijf rechtbanken
E.J.M. Barendse-Hoornweg
- K23 Strafrechtelijke dading
J.M. Wemmers; T. van Hecke

- K24 Over jaarverslagen en wetsevaluatie
dr. G.J. Veerman; m.m.v. G. Paulides
- K25 Eigen rechtsingang voor minderjarigen. Ervaringen met artikel
1:162a BW
L. Doornhein

1993

- K26 Jeugdreclassering in Rijksinrichting 't Nieuwe Lloyd. Een inventarisatie
van anderhalf jaar vrijwillige begeleiding
E. C. Spaans
- K27 De ondertoezichtstelling en andere maatregelen van kindbescherming.
Een dossieronderzoek
N.M. Mertens
- K28 Motives for naturalization. Summary - Motifs pour naturalisation.
Résumé - Einbürgerungsmotive. Zusammenfassung
R.F.A. van den Bedem
- K29 Een Alcohol-Verkeers Project in de provincie Drenthe
mr. drs. C. Cozijn; drs. R.F. Kouwenberg
- K30 Jongens en meisjes in een gesloten jeugdinstelling. De eerste ervaringen
met coëducatie in Het Poortje
dr. P.H. van der Laan; dr. M. Smit
- K31 Huismeesters. Een stand-van-zakenonderzoek
R.B.P. Hesseling