

Slavic Village in Cleveland had een paar jaar geleden het hoogste aantal executieverkopen van de Verenigde Staten. De rest van de stad is er niet veel beter aan toe en de gemeente trekt zich nu terug uit noodlijdende wijken.

Geografie van de kredietcrisis

Noodlijdende wijken in Cleveland

Overal in de Verenigde Staten zijn er mensen die vanwege een *subprime loan* (een hypotheeklening met een hoge rente) in de financiële problemen zijn geraakt. In sommige staten en steden zijn de problemen echter een stuk groter dan in andere. Californië, Florida en Nevada waren de tien jaren vóór de crisis *booming*, met extreem snel stijgende huizenprijzen. Deze staten werden dan ook sterk getroffen toen de hypotheekmarkt als een zeepbel uit elkaar spatte. Maar buiten deze *Sunbelt*-staten trof de crisis ook een aantal staten waar het economisch tij al een lange tijd niet erg meezat en de woningprijzen in de jaren vóór 2007 helemaal niet zo hard waren gestegen. *Rustbelt*-staten als Michigan en vooral Ohio zijn hiervan duidelijke voorbeelden. Binnen die staten zijn Detroit en Cleveland de hardst getroffen steden. In Cleveland is de situatie zo nijpend dat de noodlijdende gemeente sommige wijken moet afschrijven.

Orkaan Wall Street

Cleveland verloor vanaf de jaren 50 gestaag werkgelegenheid. Nadat de industrie wegtrok, volgden ook de bewoners. Telde de gemeente in 1950 nog 914.000 inwoners, in 2010 waren het er nog maar 397.000. Ooit was Cleveland in inwoneraantal de 7^e stad van het land, tegenwoordig de 43^e. In sommige wijken, vooral die waar veel zwarten wonen, nam de bevolking 70 tot 85% af. Terwijl het inwoner-

aantal in veel andere oude industriesteden na een paar decennia van krimp stabiliseerde, ging de daling in Cleveland zestig jaar door. In de jaren 90 leek het even beter te gaan – Cleveland's bijnaam werd toen *The Comeback City* – maar lang duurde dat niet. In het eerste decennium van deze eeuw verloor de stad wederom 17% van haar bevolking. Slechts één stad zag nog meer mensen vertrekken: New Orleans na Orkaan Katrina. In Cleveland zegt men dat de stad door Orkaan Wall Street is getroffen.

In 2007 vonden er in Cleveland 7500 executieverkopen plaats doordat huiseigenaren hun hypotheeklasten niet meer konden opbrengen. In Cuyahoga County, de 'provincie' waarvan Cleveland deel uitmaakt, ging het om 15.000 gedwongen verkopen op een inwoneraantal van 1,28 miljoen. In negen jaar tijd waren er in Cuyahoga 100.000 executieverkopen, ofwel één op de vijf woningen. In de zomer van 2007 liep 30% van de huiseigenaren in Cuyahoga minimaal drie maanden achter met hypotheekbetalingen of was de woning al door de hypotheekverstrekker ont-

In 60 jaar kromp de bevolking in Cleveland van 914.000 tot 397.000



eigend. Dat percentage is sindsdien nog toegenomen en ligt in veel wijken in Cleveland boven de 50%. De belangrijkste factor in die toename is de verkoop van subprimeleningen met een hoge hypotheekrente. In 1995 was 3% van de hypotheeken in Cleveland een subprimelening, in 1998 al 19% en in 2004 45%. Onder zwarte Clevelanders lag dit percentage aanmerkelijk hoger. Van de bij een executieverkoop betrokken huiseigenaren had 84% een subprimelening afgesloten. In heel Ohio was in 2010 in 45% van de gevallen de uitstaande hypotheekschuld hoger dan de geschatte marktwaarde; in Cleveland zelfs 55%. Ongeveer de helft van de bewoners zou bij verkoop dus met een restschuld blijven zitten.

eBay

Als gevolg van de vele executieverkopen en het instorten van de hypotheekmarkt zakten de woningprijzen in Cleveland enorm. Als op een zeker moment 80% van de woningverkoop executies zijn, is het goed voor te stellen hoe extreem de gevolgen zijn voor de woningmarkt. De mediane verkoopprijs lag in 2005 rond de 100.000 USD, begin 2007 op 62.000 USD en in 2008 op 15.500 USD, een daling van 75% in één jaar! Het leeuwen-deel van de verkopen bestaat sinds 2007 uit executieverkopen. Woningen worden in die situatie vaak iets goedkoper van de hand gedaan dan bij een normale verkoop – dat is ook in Nederland het geval. In 2004 was de



Een van de vele huizen in Cleveland die bij opbod verkocht worden. Een gespecialiseerde politie-eenheid van het Cuyahoga County Sheriff's Department zet dagelijks 30 gezinnen uit hun woning vanwege achterstallige betalingen.

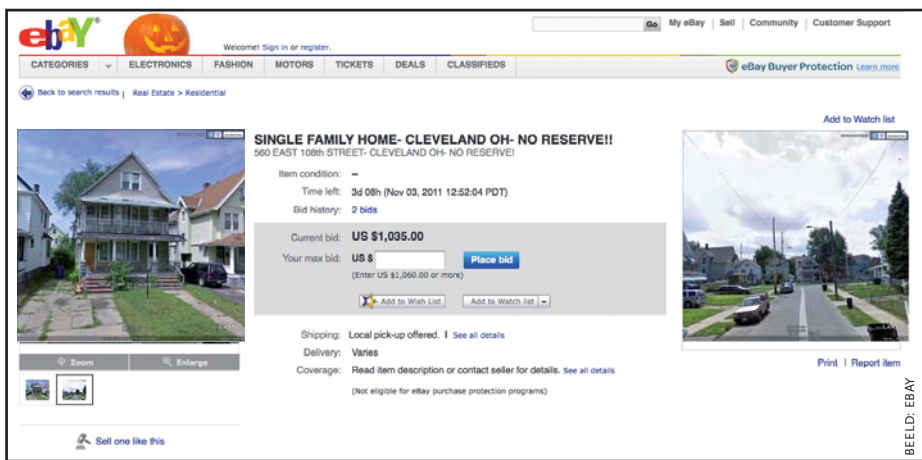
blijken. Ten tweede worden zwarten nog steeds uitgesloten van gewone leningen: niet alleen wordt hen in elke inkomensgroep twee keer zo vaak een lening geweigerd als blanken, zelfs rijke zwarten wordt vaker een lening geweigerd dan arme blanken. Ten derde hebben veel van deze wijken meer te maken met ontvolking en verkrotting.

Foreclosure's Ground Zero

Slavic Village is zo'n gemengde wijk. In 2007 beleefde deze wijk de meeste executieverkopen van de VS en kreeg het de bijnaam *Foreclosure's Ground Zero*, het bodemnulpunt van de executieverkopen. Zoals de naam Slavic Village al suggereert, woonden er oorspronkelijk vooral migranten met Slavisch bloed: Polen, Tsjechen en Slowaken. Net als de hele stad Cleveland krijgt Slavic Village het vanaf de jaren 50 zwaar: suburbanisatie, *redlining* (het weigeren van hypotheekleningen op basis van postcode) en de verdwijnende werkgelegenheid doen de wijk geen goed.

De bevolking daalt tussen 1950 en 2010 van bijna 100.000 tot ongeveer 30.000. Slavic Village verandert ook van een bijna volledig blanke wijk in een wijk met iets meer blanken dan zwarten, waardoor deze nu voor Clevelandse en Amerikaanse begrippen extreem gemengd is. Het percentage huishoudens dat onder de armoedegrens leeft, steeg van 1980 tot 2010 van 13 tot 32%; veel hoger dan het stedelijk gemiddelde, maar nog steeds relatief laag ten opzichte van Kinsman, de voornamelijk zwarte wijk direct ten oosten van Slavic Village, waar de bevolking met zo'n 80% afnam en 56% van de overgebleven huishoudens in 2010 onder de armoedegrens leefde.

Slavic Village is nog in een ander opzicht kenmerkend voor de stad Cleveland. Toen het in de jaren 90 iets beter leek te gaan met Cleveland, gold dat ook voor Slavic Village. Vooral door de inzet van een lokale non-profitorganisatie, Slavic Village Development, werden er veel woningen opgeknapt en werd ook geïnvesteerd in scholing en werkgelegenheid. Vanaf eind jaren 90 werden de verstrekkers van subprimehypotheken erg actief in de wijk; van de nieuwe hypotheeken in 2005 was 68% een subprimelening. Het gevolg was een epidemie van executieverkopen. In de laatste jaren werden er gemiddeld twee gezinnen per dag uit hun huis gezet, meestal als gevolg van de opgelopen kosten van een subprimehypotheeklening. In de laatste vijf jaar is een



Engelzinswoning in Cleveland te koop op eBay. De startprijs was 995 USD, na 3 biedingen was de verkoopprijs 1.085 USD (€ 785).

opbrengst bij een executieverkoop in Cleveland tussen de 60 en 80% van de eerder geschatte marktwaarde. In 2009 was dat percentage gezakt naar 10 tot 40%. In Cleverlands East Side (niet te verwarren met de zelfstandige gemeente East-Cleveland), waarvan de buurt Slavic Village deel uitmaakt, ging het om gemiddeld 13% van de eerdere marktwaarde en verkocht 80% van de woningen voor minder dan 100.000 USD in 2008 en 2009. Op eBay verschijnen sinds 2007 geregeld huizen met een verkoopprijs vanaf 500 USD.

De zwarte en gemengde wijken van Cleveland zijn veel harder getroffen door de crisis dan de blanke. Daarvoor bestaan op z'n minst

drie redenen. Ten eerste ligt het gemiddelde inkomen van zwarten lager dan dat van blanken waardoor ze relatief vaker een subprime-lening in plaats van een gewone hypotheeklening kregen. Zo gaan verstrekkers van subprimehypotheken in veel zwarte en gemengde wijken de deuren langs om zogenaamd goedkope leningen te slijten die al snel erg duur

De mediane verkoopprijs zakte in één jaar 75% van 62.000 naar 15.500 USD

De kosten van leegstand en criminaliteit nopen tot bezuiniging op basisvoorzieningen in de wijk

op de vier huizen minimaal één keer betrokken geweest bij een executieverkoop. In veel straten staat een derde van de woningen leeg of te verkrotten en delen van de wijk lijken in een spookstad te veranderen. Ook de criminaliteit is enorm toegenomen.

Fraude en brandstichting

Het verval wordt versterkt door woning-speculatie en hypotheekfraude. Speculanten werken samen met woningtaxateurs en notarissen om vervallen panden voor hogere prijzen door te verkopen, zoals dat ook wel gebeurt in sommige wijken in Den Haag en vooral Rotterdam. Doordat Slavic Village Development opgeknapte woningen voor een wat hogere prijs in de markt kon zetten, vielen de onjuist hoge taxatiewaarden van de speculantenpandjes de hypotheekverstrekkers niet op. Dit had weer een versterkend effect omdat nog meer woningen meer geld waard leken en de opgepompte waarden van

de speculantenpanden nog minder opvielen. Deze vorm van speculatie en hypotheekfraude was wijdverbreid in Slavic Village en andere wijken in Cleveland's East Side. Niet alleen de hypotheekverstrekkers werden zo opgelicht, maar ook onwetende kopers die een zogeheten *lipstick on a pig house* kochten waaraan van alles bleek te mankeren: rottend hout en andere gebreken waren verborgen onder wat snel aangebrachte verf en een paar latjes hout. Zoals huiseigenaar Barbara Anderson vertelde aan journaliste Alyssa Katz: 'People come to strip the neighborhood, to use it and abuse it and leave it'.

Brandstichting is door de vele leegstaande panden heel gebruikelijk geworden. In 2008 gingen meer dan zestig leegstaande panden in de fik. De kosten van leegstand, verval en criminaliteit in Slavic Village en andere wijken drukten zwaar op de gemeentelijke begroting. Door de krimpende bevolking komt er minder belasting binnen en door de zakkende huizenprijzen en de wijdverbreide leegstand zijn de inkomsten uit vastgoedbelastingen in elkaar gestort, terwijl die voor de lokale overheden juist belangrijk zijn. Dus volgden bezuinigen op onderwijs, infrastructuur en sociale voorzieningen. Daarbovenop komen nog de overheidskosten van gemiddeld 30.000 USD per executieverkoop (in 2007 ging het alleen in de gemeente Cleveland dus al om 225 miljoen



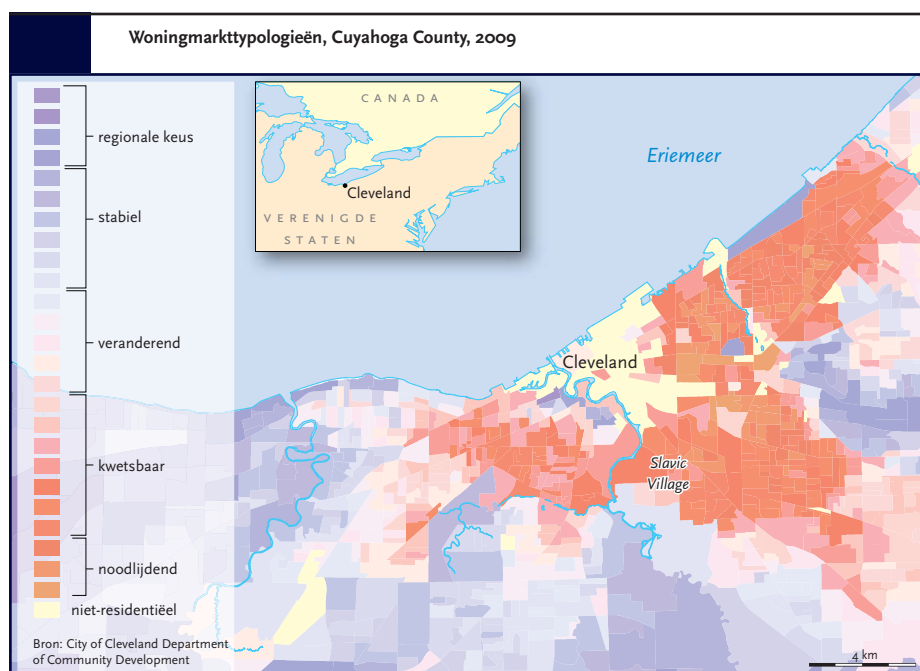
USD) en de kosten van sloop die ook al snel 5000 à 10.000 USD per woning bedragen. De gemeente is van plan de slechtste 10.000 woningen, waarvan 1000 in Slavic Village, te slopen.

Vergeten wijken

Met zo veel vervallen wijken en zulke hoge kosten voelt de gemeente Cleveland zich gedwongen keuzes te maken. De lokale dienst ruimtelijke ordening heeft voor Cuyahoga een kaart samengesteld met vijf typen buurten: regionale keus, stabiel, veranderend, kwetsbaar en noodlijdend (kaart). Grote delen van de East Side zijn gemarkeerd als kwetsbaar en noodlijdend. In Slavic Village zien we daarnaast nog stukjes gemarkeerd als 'veranderend'.

Ook al roept de burgemeester dat geen enkele wijk wordt opgegeven, bij noodlijdende en sommige kwetsbare buurten lijkt dat wel steeds meer het beleid. In deze buurten zullen de sloopactiviteiten zich ook concentreren. Zo zal de *Forgotten Triangle* verdergaan als boomkwekerij. In veranderende en sommige kwetsbare buurten zal juist wel geïnvesteerd worden in het opknappen van woningen en het onderhoud van publieke voorzieningen.

De gemeente Cleveland heeft geld gekregen uit de federale geldpot, het Neighborhood





Dankzij federale subsidie, social action en een kleine spaarbank heeft Slavic Village nog een kans

kansen op verbetering, maar voor andere wijken in en buiten Cleveland die zijn opgegeven door overheid en hypotheekverstrekkers, zou het veel slechter kunnen aflopen. •

In het juninummer van *Geografie* 2011 schreef Manuel Aalbers over de impact van de krediet- en woningmarktcrises in Spanje. In het november/decembernummer van 2008 besprak hij in het artikel 'De geografie van de kredietcrisis' de effecten van de krediet- en woningmarktcrises op verschillende schaalniveaus in de VS. Op het buurtniveau kwam daarbij Slavic Village in Cleveland al aan de orde. •

Stabilization Fund. Ohio en andere Rustbelt-staten hebben flink moeten lobbyen om het geld ook te mogen gebruiken voor sloopwerkzaamheden. Met succes, want president Obama begon ook in te zien dat meer woningen niet de oplossing zijn voor steden als Cleveland. Bij de daaropvolgende subsidieronde van 11,5 miljard USD werd heel Ohio echter overgeslagen en ging het geld naar staten waar de woningprijzen in absolute getallen het meest waren gedaald, zoals in Californië, Florida en Nevada. De lobby van Ohio en andere staten mocht dit keer niet baten. Ook de federale overheid liet een deel van de meest noodlijdende staten en steden dus aan hun lot over.

Hoop

De toekomst ziet er voor Cleveland niet rooskleurig uit, maar voor Slavic Village is er nog hoop. Ten eerste omdat een deel van het geld uit het Neighborhood Stabilization Fund wordt gebruikt voor het opknappen van een 'veranderende buurt' binnen de wijk. Ten tweede door de activiteiten van het eerder genoemde Slavic Village Development, dat inmiddels een bewezen waarde voor de wijk is en dat blijft investeren in woningen en bewoners. Ten derde door de aanwezigheid van een bijzondere spaarbank, Third Federal

Luchtfoto van Slavic Village met rechtsboven het hoofdkantoor van Third Federal Savings and Loan en linksboven nog het oude Morgana Park softballveld. Inmiddels is mede door een investering van de bank begonnen met de sanering van de aangrenzende bedrijfsterreinen en een uitbreiding van de accommodatie voor atletiek en andere sport. Slavic Village Development organiseert allerlei activiteiten om de wijkbewoners in beweging te krijgen, zoals de Morgana RUN 5K.

Savings. Deze werd in 1938 opgericht in Slavic Village door de opa van de huidige directeur. De spaarbank heeft Slavic Village nooit verlaten en er enkele jaren geleden zelfs een nieuw hoofdkantoor neergezet. Tussen eind jaren 90 en 2007 verloor de spaarbank veel marktaandeel, vooral aan verstrekkers van subprimeleningen. Third Federal Savings ging niet mee in de subprimehousse en bleef gewoon ouderwetse en simpele hypotheekleningen verstrekken. Dat doet ze nog steeds en nu weer met meer succes. Huiseigenaren met een Third Federal-lening raken ook zelden in de problemen: het aandeel gedwongen verkopen ligt niet alleen veel lager dan bij subprimehypotheekleningen, maar zelfs aanmerkelijk lager dan het landelijk gemiddelde. Voor Slavic Village zijn er dus nog

Bronnen

- Aalbers, M.B. (red.) 2012. *Subprime Cities: The Political Economy of Mortgage Markets*. Wiley-Blackwell, Oxford.
- Cohen, D.M. 2009. *Illegal Flipping and Neighborhood Inequality: A Slavic Village Case Study*. A Senior Honors Thesis. Ohio State University, Columbus, OH.
- Coulton, C., M. Schramm & A. Hirsh 2010. REO and beyond: The aftermath of the foreclosure crisis in Cuyahoga County, Ohio. In: E. Rosengren & S. Pinalto (red.) *REO & Vacant Properties. Strategies for Neighborhood Stabilization*. Federal Reserve Banks of Boston and Cleveland.
- Dillman, J.D. 2010. *Subprime Lending in the City of Cleveland and Cuyahoga County*. Kirwan Institute, Columbus, OH.
- Katz, A. 2009. *Our Lot. How Real Estate Came to Own Us*. Bloomsbury, New York.
- Lind, K.J. 2008. The perfect storm: An eyewitness report from Cleveland's neighborhoods. *Journal of Affordable Housing & Community Development Law* 17(3): 237-258.
- Mallach, A. 2009. *Addressing Ohio's Foreclosure Crisis: Taking the Next Steps*. Brookings, Washington, DC.
- Mikelbank, B.A. & C. Post 2011. Separating the good from the bad from the ugly: Indicators for housing market analysis. *Citiescape* 13(2): 175-183.
- Schiller, Z. & A. Hirsh 2008. *Foreclosure Growth in Ohio 2008*. Policy Matters Ohio, Cleveland.