

Hypotheekcrisis Belastinginkomsten drogen op, Amerikaanse lokale overheden bezuinigen op publieke voorzieningen

# Straks is er geen geld meer voor de bibliotheek

Centrale banken proberen te voorkomen dat de kredietcrisis overslaat op de reële economie. Te laat, merken gemeenten in de VS. In Palm Beach raakt het geld voor ambtenaren, bibliotheken en parken op.

Door onze correspondent  
FREEK STAPS

PALM BEACH COUNTY, 22 DEC. Linda Monroe, ambtenaar, 65 jaar oud en zo goed als met pensioen, dacht dat ze niets te maken had met de huizen- en kredietcrisis die de financiële markten het afgelopen jaar beheerste. Ze werkt niet op Wall Street, woont „een veilige” 1.970 kilometer zuidelijker. De maandelasten op haar woning aan de oceaankust van de staat Florida kan ze ook met gemak aflossen, een risicovolle hypotheek heeft Monroe nooit afgesloten. „Ik ben een beetje slimmer dan dat, dacht ik.”

Maar terwijl de Amerikaanse en Europese centrale banken met telkens nieuwe ingrepen de financiële markten gerust proberen te stellen en de Amerikaanse minister van Financiën Paulson sussend verzekert dat „het echte Amerika” nergens last van krijgt, weet Monroe inmiddels beter. Zodra ze in april met pensioen gaat, wordt haar functie wegens geldgebrek opgeheven.

Palm Beach County heeft als gevolg van teruglopende inkomsten uit de onroerendezaakbelasting een tekort van ruim 200 miljoen dollar (137 miljoen euro). De county, de bestuurlijke eenheid tussen de staat en de gemeente in, vangt deze eerste klappen op door de

avond- en weekendopenstelling van parken te schrappen, te knibbelen op bibliotheken en op grote schaal vertrekende ambtenaren niet te vervangen.

In heel de VS worden lokale en regionale overheden na jaren van economische groei gedwongen creatief om te gaan met nu plotseling oplopende tekorten als gevolg van het uiteenspannen van de huizenzeepbel. Hun inkomsten lopen op drie punten terug. Eén: de nieuwbouw is op het laagste punt in vijftien jaar beland, waardoor de inkomsten uit het verstrekken van bouwvergunningen fors gedaald zijn. Twee: woningen dalen in waarde en de opbrengsten van de onroerendezaakbelasting dalen mee. Drie: de inkomsten uit omzetbelasting lopen terug. De aanschaf van duurzame consumptiegoederen zoals keukens en auto's neemt af, de daarmee verbonden belastingopbrengst dus ook.

Terug naar Palm Beach County, een dichtbevolkt gewest in Florida, met weelderige woontorens van glas aan het strand, een zwembad in de achtertuin van elke in mediterrane stijl opgetrokken vrijstaande woning en fonteinen in verzorgde buurtvijvers. Hier werkt Linda Monroe nu nog als *director of monitoring*, wat erop neerkomt dat haar afdeling toezicht houdt op bouwbedrijven.

Nu hebben de bouwers nog twee jaar om aan een reeks overheidsregels te voldoen, maar zodra Monroe vertrekt, wordt dat opgetrokken naar drie jaar. Minder regelgeving voor de bouw betekent minder werklast voor de achterblijvers zonder afdelingshoofd. „Het zal aanpoten worden voor hen. En mijn mensen hebben het al zo

zwaar.” Maar het had erger gekund. „Als ik niet met pensioen zou gaan, was ik vast ontslagen.”

Het verschijnsel is zo recent dat een landelijk overzicht van de wijze waarop diverse overheden bezuinigen naar aanleiding van de malaise op de huizenmarkt nog niet bestaat. Voorbeelden zijn er wel te over. De stad Cleveland heeft het belastingtarief op kaartjes voor sportwedstrijden verhoogd. Chicago wil de onroerendezaakbelasting met 15 procent verhogen. In Milwaukee zullen brandweerauto's met minder brandweeremmen uitrukken. En in de buurt van Minneapolis moeten burgers bijtellen als ze het alarmnummer bellen.

En het zal alleen maar erger worden, waarschuwt de *National League of Cities*. Onderzoeker Christopher Hoene van deze belangenorganisatie van Amerikaanse gemeenten in Washington ziet „de perfecte storm” aankomen. Het duurt even – op zijn minst een jaar – voordat de dalende huizenprijs in volle omvang doorsijpelt in de overheidsbegrotingen.

Lagere overheden krijgen onevenredig meer last van inkomstenderging dan staten en de federale overheid. De reden daarvoor is dat in de VS met de huizenmarkt verbonden betalingen (onroerendezaakbelasting, bouwvergunningen) voornamelijk in de lokale kas terecht komen, terwijl de inkomstebelasting – in omvang nog onveranderd – voor de staat is. „Toen de huizenprijs explodeerde, waren burgers boos over stijgende grondkosten en onroerendezaakbelasting, straks volgt er weerstand omdat de gemeente moet bezuinigen”, voorziet onderzoeker



Estela Alchino woont sinds zes jaar in Orlando in Florida, maar raakt waarschijnlijk haar huis kwijt omdat ze laat is met het betalen van haar hypotheek. Eén op de acht woning in Florida is op dit moment weer in bezit van de bank die de hypotheek verstrekte.

Hoene. „Elke burgemeester die een oplossing probeert te forceren, pleegt politieke zelfmoord.”

Hoe reëel de problemen kunnen worden, merkt Sharon Bock nu al. Zij is thesaurier van het 1,4 miljoen inwoners tellende Palm Beach County en heeft 829 boekhouders en administratief personeel onder zich. Nu nog, tenminste. Per jaar vertrekt 12 procent door natuurlijk verloop. Die functies worden niet meer opgevuld. „We moeten serieus naar kostenbesparingen kijken.” Ter indicatie: de onroerendezaakbelasting is goed voor de helft van Bocks begroting. Vorig jaar kwam er nog 800 miljoen dollar binnen, dit jaar wordt dat een kwart minder.

Maar er is meer. Gewoonlijk weet de regionale belastingdienst 98 procent van de belastingen daadwerkelijk te innen. Bock voorspelt nu een stijgend aantal wanbetalers – simpelweg doordat de burgers het geld niet hebben. In het verleden sloten burgers hun hypotheek dan over bij wijze van kredietlijn of verkochten ze het huis. Maar de lokale huizenmarkt komt knarsend en piepend tot stilstand. Kopers wachten liever af. „Bam! Dat komt er ook nog eens bij”, zegt Bock, meer over haar gewest dan over haar werk. „Ons wachten zware tijden.”

Wie gelooft dat de hypotheekcrisis alleen arme Amerikaanse minderheden met een slechte kredietwaardigheid in verpauperde binnensteden treft, wacht in het weldadige en van palmbomen verzegend Palm Beach County een verrassing. Sinds 2001 ging het hier

economisch goed. Per dag vestigde zich gemiddeld 63 *snowbirds* – ouderen die naar de zon trekken – in de county: met economische groei en een constante opwaartse prijsdruk als gevolg.

Die zeven gouden jaren zijn voorbij, de cijfers bevestigen dat nu. Winkelverkoop lopen terug, de winst van de lokale detailhandel daalde dit jaar met 51 miljoen dollar. Het aantal werkzoekenden steeg in vijf maanden met 15 procent. En in de eerste tien maanden van dit jaar werden 18.500 inwoners van de welvarende regio na af-

lossingsproblemen uit hun huis gezet. Dat is één executieverkoop per 26 huishoudens. Conclusie uit een onderzoeksrapport van Edri Research: „Als het al geen totale recessie wordt, dan is lagere economische groei in ieder geval het betreurenswaardige vooruitzicht voor Palm Beach County, voor Florida en misschien wel voor het hele land.”

Zelfmedelijden of compassie met anderen – thesaurier Sharon Bock doet er niet aan. Kom over een jaar terug en je zult zien dat sociale voorzieningen geminimaliseerd

zijn en dat de bouw van het nieuwe gerechtshof is stilgelegd, voorspelt ze. En dat terwijl zakenbanken op Wall Street worden bijgestaan door centrale banken, beleggers alleen hun mandje met aandelen moeten aanpassen en de meeste huiseigenaren simpelweg kunnen afwachten. „Ik heb het niet over dat soort papieren problemen waarover iedereen zich druk maakt. Wij lijden reëel verlies.”

▶ Lees het onderzoeksrapport over Palm Beach County via [nrc.nl/kredietcrisis](http://nrc.nl/kredietcrisis)



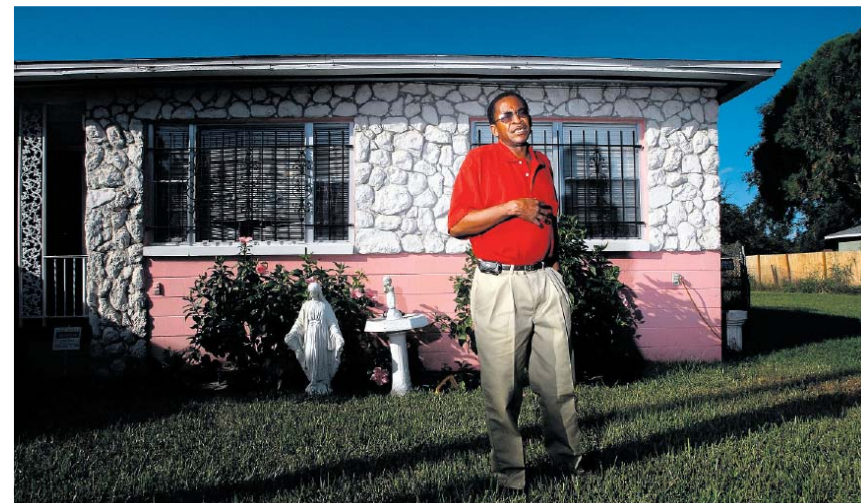
Diane Goldsborough, hier met haar zoon John, woont pas twee maanden in haar nieuwe huis in St. Cloud in Florida, maar loopt nu al achter met haar hypotheekbetalingen. De bank heeft het huis weer te koop gezet.

## Hypotheekcrisis verplaatst zich van Wall Street naar Main Street

Behalve de financiële problemen die de inzakkende huizenmarkt voor lokale overheden veroorzaakt, heeft ook de hypotheekcrisis op Wall Street gemeenten en counties in Florida bereikt. 1.700 lokale overheden, schooldistricten en pensioenfondsen hebben geïnvesteerd in het Florida Local Government Investment Pool, opgericht door

de staat. Voordat de kredietcrisis begon, was het fonds 27 miljard dollar (18 miljard euro) groot. In september vermoedden fondsmanagers van Palm Beach County dat het fonds investeerde in dezelfde financiële producten op basis van risicovolle hypotheeklen als zakenbanken op Wall Street die aanhoudend afboekingen bekendmaken. Palm

Beach County besloot de 67 miljoen dollar die het heeft uitstaan op te nemen. Toen andere overheden hiervan hoorden, begon een stormloop op het spaargeld. Binnen twee maanden was de helft van het fonds opgenomen. Van de 75 van dergelijke fondsen in de VS loopt 20 procent gevaar wegens vergelijkbare riskante investeringen.



Mike Brown voor zijn huis, dat zijn ouders 36 jaar geleden zelf gebouwd hebben, in Orlando in Florida. Brown is te laat met het betalen van zijn hypotheek en dreigt uit zijn huis gezet te worden. Foto's AFP