



## Vervang belasting op arbeid door een belasting op grond

door Jard van Heerde

Binnen ons huidige belastingstelsel vormt arbeid de grootste inkomstenbron: meer dan de helft van de totale inkomsten van de overheid komt van belasting op arbeid (CPB 2017). Dit lijkt vreemd, meestal ontmoedigt een belasting om iets te doen: een accijns op sigaretten ontmoedigt roken en een accijns op benzine ontmoedigt het gebruik van (vervuilende) auto's. Het lijkt dus alsof de overheid arbeid ook probeert te ontmoedigen, terwijl het werkelijke doel van de overheid juist is om arbeid te stimuleren: toeslagen op kinderopvang, subsidies voor omscholing, en *coaches* om mensen zonder baan weer aan het werk te krijgen zijn slechts een greep uit het beleid. Waarom wordt arbeid dan toch zo zwaar be-

last, als belasting hier eigenlijk contraproductief werkt?

Een reden hiervoor kan zijn dat arbeid simpelweg het makkelijkst is om te belasten. Een belasting op kapitaal werkt nauwelijks omdat kapitaal extreem vluchtig is: vermogende particulieren en bedrijven verplaatsen hun vermogens simpelweg naar het buitenland. Hetzelfde geldt deels voor consumptie. Ook een belasting op ondernemerschap lijkt averechts te werken: ondernemerschap en innovatie is juist iets wat wij als liberalen sterk willen aanmoedigen. Arbeid belasten is simpelweg makkelijk en lucratief: het levert veel op en kan moeilijker worden ontweken.

---

Echter, van de vier productiefactoren die we kennen binnen de economie wordt er één dikwijls vergeten: grond.<sup>1</sup> Het dichtst in de buurt van het belasten van grond komt de huidige onroerendezaakbelasting. Echter, deze is beperkt in omvang en neemt ook de opstal mee in de belasting, hetgeen onder kapitaal valt. In dit artikel wordt gekeken naar een belasting puur op grond. Dit onderwerp is voor het eerst geïntroduceerd door Thomas Paine, David Ricardo en Adam Smith; 18e-eeuwse liberale denkers die zich tegen de monopolies op land keerden (Ricardo 1817). Later heeft Henry George, een 19e-eeuwse Amerikaans schrijver, hierop zijn voorstel voor een grondwaardebelasting gebaseerd (George 1882). Deze belasting zou alle andere belastingen, waaronder op arbeid, vervangen. Zowel economisch als moreel gezien is zo'n grondwaardebelasting de minst slechte belasting, aldus Smith.

## Achtergrond

In december 2018 betaalde ProRail 18 miljoen euro aan een grondhandelaar voor een aantal stukken grond gelegen pal naast bestaande spoorlijnen. Deze grondhandelaar had de stukken grond een aantal jaren eerder slim overgenomen van de NS voor het symbolische bedrag van één euro (nadat deze eerder waren aangeboden aan ProRail) (Trouw 2018). Los van de vraag hoe het mogelijk is dat een overheidsorganisatie zulke dure strategische fouten kan maken met belastinggeld, rijst de vraag hoe het kan dat grond binnen zo'n korte tijd 18 miljoen keer meer waard kan worden. Is er in de tussentijd iets wezenlijks veranderd

aan de hoedanigheid van de grond? Is deze 18 miljoen keer productiever geworden? Is er opeens een drastisch tekort aan grond?

Het antwoord ligt in de unieke karakteristiek van grond als economische productiefactor in combinatie met ons systeem van eigendom. Net als bij ieder ander goed geeft het eigendomsrecht bijzondere rechten aan de eigenaar van een goed, waaronder het recht tot gebruik en het recht tot uitsluiten van anderen. Deze rechten en de bijbehorende instituties vormen een belangrijk fundament van onze kapitalistische en liberale samenleving: ze zorgen ervoor dat iedereen toekomt wat hem toebehoort. Daarmee worden oneerlijke situaties zoals beschreven in George Orwells *Animal Farm*, en economische dilemma's zoals de *tragedy of the commons* voorkomen.

Echter, in het geval van grond kunnen deze eigendomsrechten tot problemen leiden doordat ze monopolievorming teweegbrengen. Dat werkt zo: de grondhandelaar is de enige die recht heeft op die specifieke stukken grond langs het spoor. Hij is dus ook de enige die deze stukken kan aanbieden aan ProRail, die ze nodig heeft voor een (toekomstige) uitbreiding van het spoor. Daarmee bezit de grondhandelaar monopolie-macht. ProRail zou een ander verderop gelegen stuk grond kunnen kopen maar heeft daar niets aan: alleen dat specifieke stuk grond kan aan de vraag van ProRail voldoen. Grond is in dit geval dus extreem heterogeen.



---

## Grond is wezenlijk anders dan kapitaal

Een omvorming van de huidige onroerendzaakbelasting naar een belasting op grond heeft alleen zin indien kan worden gesteld dat grond wezenlijk anders is dan kapitaal. Momenteel wordt het als een en hetzelfde gezien: grond wordt belast als kapitaal. Ofwel als onroerend goed (dat ook de gebouwen op de grond omvat, hetgeen kapitaal is), ofwel als beleggingsobject. Grond is echter wezenlijk anders dan kapitaal.

Ten eerste is grond voor haar waarde sterk afhankelijk van haar locatie, terwijl kapitaal sterk afhankelijk is van haar functie. Grond is gebonden aan een geografische ligging en kan niet zomaar opgetild en verplaatst worden. De locatie bepaalt veelal de economische waarde van grond, zoals in het geval van ProRail. Dit ten opzichte van een machine, waarvan de volledige waarde afhankelijk is van de productie. Grond is echter niet altijd afhankelijk van zijn locatie: voor een boer die aardappelen teelt is een stuk grond dat productiever is maar iets verder weg ligt vaak beter dan een stuk dat dichterbij ligt maar minder productief is. Desalniettemin onderscheidt grond zich met het belang van locatie wel degelijk van kapitaal.

Ten tweede is het totale aanbod van grond gegeven en is het daarmee volledig inelastisch. Waar bij toenemende vraag naar machines simpelweg nieuwe machines gefabriceerd kunnen worden, is dit bij grond niet het geval. De hoeveelheid grond is gegeven door de natuur. In uitzonderlijke gevallen kunnen wij

als mens weliswaar nieuwe grond creëren (zie bijvoorbeeld de luchthaven van Hongkong), maar dit is dusdanig marginaal en kostbaar dat dit beter als kapitaal gezien kan worden. Omdat de hoeveelheid grond vaststaat leidt toenemende vraag automatisch tot een hogere prijs, in plaats van dat het aanbod op termijn toeneemt en de evenwichtsprijs zich herstelt, zoals het geval is bij kapitaalgoederen.

Ten derde is grond oneindig in zijn duurzaamheid. Waar een machine in de loop der tijd haar functie en daarmee haar waarde verliest, ofwel door slijtage ofwel door innovatie, blijft grond in principe altijd bestaan zonder menselijk handelen, uitzonderingen zoals polderlandschap niet meegerekend. Sterker nog, door het vaste aanbod en de toenemende vraag zal een stuk grond in de loop der tijd alleen maar in waarde toenemen, waar het kapitaalgoed haar waarde verliest.

Kort samengevat, grond is wezenlijk anders dan kapitaal. Echter, het feit dat grond en kapitaal gesplitst kunnen worden rechtvaardigt nog niet het heffen van een belasting op zichzelf.

## Waardevermeerdering van grond komt niet toe aan de eigenaar

In een kapitalistische samenleving zijn goederen constant aan waardeverandering onderhevig. Een fiets verliest waarde als gevolg van slijtage door gebruik: het verliest productiviteit. Een aandeel van een bedrijf daarentegen zal in de loop der tijd in waarde stijgen als gevolg van toenemende winst, waar het aandeel recht op geeft. In beide gevallen



is de onderliggende waarde van het eigendom veranderd: de fiets werkt minder goed en het aandeel geeft recht op meer winst. Op dezelfde manier verandert de grondprijs ook naarmate de tijd voortduurt. Echter, de onderliggende waarde van grond verandert nauwelijks door de tijd heen. Een stuk braakliggende grond in Amsterdam-Noord is nog steeds hetzelfde braakliggende stuk grond als 100 jaar geleden. Desalniettemin is de waarde van deze grond flink gestegen. Niet doordat de grond zelf veel is veranderd: de grond is nog altijd braakliggend en ook de omvang en locatie zijn hetzelfde. Echter doordat de vraag naar grond toeneemt en het aanbod gelijk blijft, stijgt de prijs. De toegenomen vraag wordt gedreven door bevolkings- en inkomensgroei. Anders gezegd, dezelfde hoeveelheid grond moet gedeeld worden met meer en welvarende mensen. De afgelopen jaren zijn huizenprijzen in

Amsterdam-Noord relatief sneller gestegen dan in de rest van Amsterdam. Zou het komen doordat de panden kwalitatief meer verbeterd zijn? Of omdat de grond onder de panden opeens veel vruchtbaarder is geworden? Geen van beide. Door de aanleg van de Noord/Zuidlijn zijn grote delen van Amsterdam-Noord plots ontsloten door de stad en is dit deel van Amsterdam als locatie opeens meer waard geworden. De panden zijn hetzelfde gebleven, maar de locatie, en dus de grond eronder, is meer waard geworden. Leuk als je er een huis of stuk grond bezit, echter rijst de vraag of deze waardevermeerdering aan jouw inspanningen te danken is. Het antwoord is nee: de waardevermeerdering is het gevolg van investeringen van de gemeenschap, in de vorm van de Noord/Zuidlijn. Dit noemt Henry George de 'onverdiende waardevermeerdering van grond'<sup>2</sup>, een waardevermeerdering waar jij als individu niet direct oorzaak van bent en dus



---

ook geen recht op hebt. Toen in de jaren zeventig voor 7,2 miljard euro de metro in Washington D.C. werd aangelegd resulteerde dit in een grondwaardestijging rond de metrostations van tussen de 2 en 3,5 miljard dollar, hetgeen volledig toekwam aan de grondeigenaren, die niets met deze aanleg te maken hadden (Foldvary 2006). Iets soortgelijks is nu ook gebeurd in Amsterdam.

Wanneer er een snelweg langs een huis wordt gebouwd vinden we het niet meer dan logisch dat de grondeigenaar door de gemeenschap wordt gecompenseerd voor het waardeverlies, echter wanneer er een ondergrondse metrohalte voor je deur komt hoeft de gemeenschap niet te compenseren voor de waardevermeerdering. Dit schuurt. De compensatie zou twee kanten op moeten werken.

Daarom is een belasting op de waardevermeerdering van grond moreel goed te verdedigen: zo'n belasting roomt simpelweg het onverdiende surplus af. De grondeigenaar staat iets af waarop hij toch geen recht had. Dit in tegenstelling tot een belasting op inkomsten uit arbeid: daarmee staat een persoon iets af wat rechtstreeks het gevolg is van iemands inzet en energie. Belasting op arbeid is dan moreel ook veel moeilijker te verdedigen. Natuurlijk zijn er ook situaties denkbaar waarbij de waardevermeerdering van de grond wel (deels) toekomt aan de eigenaar: bijvoorbeeld wanneer grond sterk is verontreinigd en deze wordt hersteld, of wanneer landbouwgrond toeneemt in productiviteit doordat er een betere drainage wordt aangelegd. Dit soort kapitaalinvesteringen moet

een overheid nooit en te nimmer ontmoedigen, waardoor het dus belangrijk is om een onderscheid te maken tussen verdienende en onverdiende waardevermeerdering.

## Een belasting op grond is efficiënt

Niet alleen moreel gezien zijn er goede argumenten te bedenken voor het invoeren van een belasting op grond te bedenken, ook in economisch opzicht kan zo'n belasting zinvol zijn. Doordat de totale hoeveelheid grond gegeven is staat hiermee het totale aanbod van grond ook vast: er kan dus geen aanbod teruggetrokken worden noch kan er extra aanbod worden gecreëerd. Dit betekent dat het heffen van een belasting op het bezit van grond geen negatieve gevolgen heeft op de aangeboden hoeveelheid van grond: grond blijft bestaan. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld een belasting op arbeid, waarbij de belasting zorgt voor een lager aanbod van arbeid doordat werken wordt ontmoedigd. Dit effect is ook bevestigd door Milton Friedman, die George's grondwaardebelasting zag als de minst slechte belasting (YouTube 2014).

Een ander economisch voordeel is dat een grondwaardebelasting niet kan worden ontlopen. Waar arbeid en kapitaal vluchtig en daardoor kwetsbaar voor belastingontduiking zijn, kan grond niet verscholen worden. Belasting heffen op grond is dus ook vanuit dit perspectief veel makkelijker en eerlijker.

## Voorstel: belasting op de waarde van grond

De vraag is hoe zo'n grondbelasting eruit dient te zien. Het oorspronkelijke voorstel





---

van George omvatte een significante jaarlijkse belasting op grond, rond de 10% van de totale waarde. Stel dat een persoon een woning bezit ter waarde van 300.000 euro: 60% hiervan is toe te schrijven aan het huis zelf (de stenen) en 40% aan de grond eronder. Dat zou betekenen dat de grond 120.000 euro waard is. Onder het voorstel van George resulteert dit dan in een te betalen jaarlijkse belasting van 12.000 euro. Een significant bedrag, maar niet onmogelijk wanneer het de huidige belasting op arbeid vervangt.

Belangrijk hierbij is dat, in tegenstelling tot de huidige onroerendezaakbelasting, de waarde van de grond wordt gescheiden van de waarde van de opstal. Hierdoor worden kapitaalinvesteringen in opstallen niet meer ontmoedigd, hetgeen wel het geval is bij een significante onroerendgoedbelasting: het plaatsen van zonnepanelen op een huis leidt momenteel tot een hogere WOZ-waarde en daarmee een hogere belasting. Wanneer grond van opstal wordt gescheiden verandert het installeren van zonnepanelen niets meer aan de te betalen belasting, omdat zonnepanelen niets veranderen aan de waarde van de grond. Jaarlijks betaalt men dus een bedrag gebaseerd op de waarde van de grond die men in bezit heeft.

### **Wat levert het op?**

De opbrengsten van een eventuele grondwaardebelasting is sterk afhankelijk van twee factoren: de waarde van alle grond in Nederland en het jaarlijks belastingpercentage. Grondprijzen worden niet apart bijgehouden in Nederland. Echter, verschillende

onderzoeken hebben wel pogingen gedaan de grondwaardes te benaderen. Zo wordt de totale waarde van alle grond in Nederland geschat op 1250 miljard euro, waarvan 1050 miljard euro woongrond (Burgman, Leykovich & Rouwendal 2016). Deze cijfers dateren echter uit 2013, en omdat de prijzen van koopwoningen vanaf dat moment tot mei 2019 verder zijn gestegen met 34% liggen de daadwerkelijke prijzen nu waarschijnlijk hoger (CBS website). Mocht een belasting van rond de 10% worden ingevoerd dan zou de totale opbrengst rond de 125 miljard euro liggen. Ter vergelijking: de totale inkomsten van belasting op arbeid waren in 2019 rond de 60 miljard euro.

Aan deze vorm van belasting kleven echter aan aantal forse bijeffecten. Ten eerste zal door de belasting de grondprijs flink dalen. Hoeveel precies is sterk afhankelijk van de verdisconteringsvoet en de hoogte van de belasting, maar ter illustratie; de waarde van grond kan tot 70% dalen wanneer ervan een belasting van 10% en een verdisconteringsvoet van 4% wordt uitgegaan. Hier dient bij opgemerkt te worden dat deze waardedaling deels wordt gecompenseerd door inkomenseffecten wanneer de opbrengsten van de belasting ten goede komen aan een verlaging van de inkomensbelasting. Ook kan deze prijsschok deels beperkt worden door het zeer langzaam invoeren van de belasting. Desalniettemin kleven er een aantal negatieve gevolgen aan deze situatie: de belastingopbrengst zal fors lager uitvallen en hypotheeklen zullen (flink) onderwater komen te staan. Daarentegen



zijn er ook voordelen: de belasting kan een halt toeroepen aan de forste stijging en het daarmee onbetaalbaar worden van huizenprijzen: de prijs van een woning is opgelopen tot gemiddeld acht tot negen keer het jaarincome, waar dit in de jaren negentig nog vier tot vijf keer was (Eg 2019). Een grondwaardebekasting kan deze trend stoppen.

Een ander nadeel aan deze vorm van belasting is de complexiteit van het taxeren van de grond. Omdat het een jaarlijkse belasting betreft dient ieder perceel elk jaar opnieuw getaxeed te worden. Dit is gecompliceerd, omdat de waarde van de opstal van de waarde van de grond gescheiden dient te worden. Het is mogelijk dat dit gemakkelijk kan met behulp van data, maar reeds bewezen is dit niet. Dit zou op twee manieren kunnen: de waarde van de woning zelf kan vrij gemakkelijk bepaald worden door te kijken naar de eigenschappen (vervangingswaarde, grootte, leeftijd, staat, wel of geen garage etc.). Door hier een bedrag aan te koppelen

en dit af te trekken van de waarde van het volledig onroerend goed kan de waarde van de grond bepaald worden. Een andere manier is om de waarde van de grond los te analyseren gebaseerd op een prijs per vierkante meter. Deze kan bijvoorbeeld bepaald worden door die te vergelijken met grond in de buurt, in combinatie met factoren als de afstand tot faciliteiten. Ondanks dit alles blijft het een moeilijk proces dat veel bureaucratische rompslomp met zich mee zal brengen: door het relatief hoge belastingpercentage zal ageren tegen een taxatie nog aantrekkelijker worden dan momenteel het geval is bij de onroerendzaakbelasting. Bovendien wordt er onder dit voorstel ook belasting betaald wanneer de grondwaarde daalt, zoals dat momenteel ook het geval is bij de vermogensbelasting. Beter zou het zijn om alleen de daadwerkelijke prijsstijging van grond te belasten. Daarmee wordt de belasting geen huur maar alleen een afroaming van het onverdiend rendement. Geen waardevermindering? Dan ook geen belasting.



---

Als laatste vergt dit voorstel ook veel liquiditeit van de grondbezitter: de verschuldigde belasting dient ieder jaar naar de belastingdienst te worden overgemaakt. Dit lijkt krom omdat de waardestijging vastzit in de grond en de verschuldigde belasting daar niet direct aan kan worden onttrokken.

### Morele bezwaren

Ook zijn er een aantal bezwaren van morele aard tegen de invoering van een grondwaardebelasting. Ten eerste resulteert de invoering van de belasting, zoals eerder vermeld, mogelijk in een flinke prijsdaling van grond. Dit lijkt oneerlijk voor mensen die net met hard werken een eerste huis hebben gekocht en plots een deel van hun kapitaal in rook zien opgaan en kan mogelijk zelfs gezien worden als *de facto* gedeeltelijke onteigening van de grond.

Ten tweede is er een bezwaar uit voornamelijk libertarische hoek waarin wordt gesteld dat de waardestijging van grond wel degelijk verdiend is daar de stijging het gevolg is van vooruitziendheid, hetgeen een ondernemerskwaliteit is en daarom beloond dient te worden. De grondspeculant die 18 miljoen euro verdiende aan ProRail heeft het simpelweg slim gespeeld. Daarnaast is ook grondeigendom niet zonder risico, daar ook grondprijzen kunnen dalen wanneer een gebied minder populair wordt.

Ten derde roomt de belasting meer af dan de daadwerkelijke jaarlijkse grondwaardestijging. Daardoor wordt dus een stuk van het eigendom belast en niet alleen de onverdien-

de waardestijging afgeroomd. Bovendien is de grondwaardestijging niet overal gelijk. Grondprijzen in Amsterdam zijn harder gestegen dan grondprijzen in Groningen. Het lijkt daarmee oneerlijk om vervolgens wel alle grond met hetzelfde tarief te belasten.

### Alternatief voorstel: belasting op de meerwaarde van grond

Al met al lijkt een grondwaardebelasting naar het model van Henry George niet erg aantrekkelijk. Gelukkig zijn er ook alternatieven. Zo heeft de Nederlandse liberaal Willem Treub, minister van Financiën tijdens de Eerste Wereldoorlog, eind 19e eeuw als wethouder van Amsterdam het erfpachtsysteem ingevoerd. De redenen hiervoor waren vergelijkbaar met die van George: het tegengaan van speculatie en het afkomen van het onverdiende surplus. De nadelen van dit stelsel zijn echter reeds bekend: niet alleen kost het ontzettend veel geld om alle grond te onteigenen, ook leidt het systeem tot veel onzekerheid bij huizenbezitters wanneer de canon afloopt. Een landwaarde belasting gebaseerd op het voorstel van Henry George waar de scherpe randjes vanaf zijn gehaald lijkt daarom beter. Een voorbeeld hiervan zou een belasting zijn die alleen de daadwerkelijke waardestijging van grond deels belast, bijvoorbeeld met een tarief van 70%. Tevens zou deze belasting niet ieder jaar betaald moeten worden, maar zo min mogelijk; bijvoorbeeld op het moment dat de grond van eigenaar wisselt. Hiermee wordt de administratieve last beperkt.

Hoe ziet dit eruit in de praktijk? Stel persoon A verkoopt zijn huis voor 400.000





---

euro: 200.000 euro hiervan is de waarde van de grond en 200.000 euro de waarde van de stenen. Het huis is tien jaar geleden aangekocht voor 300.000 euro: 120.000 euro grond en 180.000 euro opstal. Na een kleine verbouwing is het huis zelf dus 20.000 euro meer waard geworden. De grond daarentegen is 80.000 euro meer waard geworden: de buurt waarin het huis staat is populairder geworden. Deze 80.000 euro is de onverdiende waardevermeerdering van de grond. Hiervan dient 70% afgedragen te worden aan de belastingdienst: 56.000 euro.

Naast het feit dat de grond slechts één keer getaxeerd dient te worden, lost dit ook het liquiditeitsprobleem op: een deel van de te ontvangen koopsom kan direct doorgestort worden naar de belastingdienst. Bovendien, doordat deze belasting alleen nieuw ontstane grondwaarde belast (vanaf het moment dat de belasting wordt ingevoerd) en geen oude waarde, zal de waardedaling van grond mogelijk meevallen.

De vraag is hoeveel belastinggeld hiermee opgehaald kan worden. Als we uitgaan van een jaarlijkse waardestijging van grond van 2%, ligt het totale jaarlijkse grondsurplus rond de 25 miljard euro. Dit is vergelijkbaar met wat eerder is geschat door andere auteurs (De Groot e.a. 2010, 60). Wanneer van dit surplus 70% wordt afgeroomd, resulteert dit in jaarlijkse inkomsten van om en nabij 17,5 miljard euro. Niet voldoende om de volledige belasting op arbeid te vervangen maar zeker ruim voldoende om deze significant te verlagen.

Wel zijn er nog een aantal onopgeloste praktische bezwaren. Ten eerste: hoe dient te worden omgegaan met mensen die geen grond in eigendom hebben? Betalen huurders onder dit stelsel geen belasting meer? Waarschijnlijk wel, maar indirect. De verhuurder (en grondeigenaar) zal de te betalen belasting en het verlies aan grondwaardestijging (deels) doorberekenen aan huurders in de vorm van hogere huurprijzen. Ten tweede rijst de vraag hoe omgegaan dient te worden met flatgebouwen en appartementen, welke relatief weinig grond innemen per woning. Mogen zij de grondwaardebelasting verdelen over alle eigenaren? Dit lijkt oneerlijk. Desalniettemin denk ik dat deze bezwaren niet onoverkomelijk zijn en een eerlijk en effectief belastingstelsel gebaseerd op grondeigendom mogelijk is.

## Conclusie

Belasting is een lastig onderwerp voor liberalen. Het liefst betalen we zo min mogelijk belasting en geven we het individu meer vrijheid. Desalniettemin is het heffen van belasting nou eenmaal noodzakelijk voor het functioneren van onze samenleving. Het beste is om dan te kiezen voor een belasting die het minst slecht is. Dit artikel stelt dat een belasting op de waardestijging van grond hieraan voldoet. Vanuit moreel oogpunt is een belasting op de waardestijging van grond te verdedigen: deze behoort in de meeste gevallen niet toe aan de grondeigenaar. Ook economisch gezien lijkt zo'n belasting efficiënt. Bezwaren lijken daarmee vooral praktisch van aard: het ministerie van Financiën is nu aan zet om te kijken of een belasting op grond mogelijk is.



---

*Jard van Heerde is masterstudent Philosophy and Economics aan de Erasmus Universiteit Rotterdam. Voordien studeerde hij Economie en Rechten aan University College Utrecht. Jard was stagiair bij de TeldersStichting.*

*Bovenstaand artikel is een beknopte versie van zijn masterscriptie. De volledige scriptie kan worden opgevraagd via [info@teldersstichting.nl](mailto:info@teldersstichting.nl).*

## Literatuurlijst

- Burgman, L., Leykovich, O., Rouwendal, J., 'Spatial Planning and Segmentation of the Land Market', paper voor het *Tinbergen Institute*, nr. 16, Amsterdam, 2016.
- Centraal Bureau voor de Statistiek, 'Bestaan-de koopwoningen', URL: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83906NED/table?ts=1563737240873>.
- Centraal Plan Bureau, 'Belastingdruk op arbeid internationaal niet uitzonderlijk', in: *Marco Economische Verkenningen 2017*, p. 54, URL: <https://www.binnenlandsbestuur.nl/uploads/2016/9/mev-2017.pdf>.
- Eg, R., 'Woningdroom spat uiteen voor de middeninkomens', *De Telegraaf*, 19 juli 2019, URL: <https://www.telegraaf.nl/financieel/531528362/woningdroom-spat-uit-een-voor-de-middeninkomens>.
- De Groot, H.L., Marlet, G., Teulings, C.N., Vermeulen, W., *Stad en land*, Den Haag, 2010.
- Foldvary, F. E., 'The Ultimate Tax Reform: Public Revenue from Land Rent', in: *SSRN Electronic Journal*, 2006, URL: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1103586](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1103586).
- George, H., *Progress and Poverty*, New York, 1882.
- 'Milton Friedman talks about property taxes', *You Tube*, 26 januari 2014, URL: <https://www.youtube.com/watch?v=yS7Jb58hcsc>.
- 'ProRail betaalt miljoenen voor grond die eerder voor weinig was aangeboden', *Trouw*, 15 december 2018, URL: <https://www.trouw.nl/nieuws/prorail-betaalt-miljoenen-voor-grond-die-eerder-voor-wenig-was-aangeboden~b8e1b3df/>
- Ricardo, D., *Principles of political economy and taxation*, London, 1817.

---

1. Economisch soms ook aangeduid als 'land'.

2. *Unearned value increment of land* (vrij vertaald)

