



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Belast grond, niet arbeid

Gözübüyük, T.

Citation

Gözübüyük, T. (2024). Belast grond, niet arbeid. *Bestuurskundige Berichten*, 39(1), 18-21. doi:

Version: Publisher's Version

License: [Creative Commons CC BY-NC-ND 4.0 license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/4256351>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).



Belast grond, niet arbeid



Tamer Gözübüyük

Gemeenten en projectontwikkelaars steggelen momenteel met elkaar. Ze zijn in conflict over de grondprijzen die gemeenten vragen aan projectontwikkelaars om grond te mogen aanschaffen voor nieuwbouw. De bouwers willen dat de prijzen zakken, omdat het anders volgens hen niet meer rendabel is om betaalbaar te bouwen. Veel gemeenten weigeren daarentegen, omdat zij anders zelf in de financiële problemen denken te komen en geloven dat goedkopere grond slechts leidt tot meer winst voor projectontwikkelaars. Dit geschil toont het belang van grondbeleid aan in de woningmarkt en bredere economie (Trappenburg & Wolzak, 2023). Welke prijs moeten overheden vragen voor grond, en moet de overheid zich überhaupt bemoeien met grondbezit? In de 19e eeuw is hier een oplossing voor bedacht: een grondwaardebelasting.

Een grondwaardebelasting, of een land value tax (LVT) in het Engels, houdt een soort onroerendzaakbelasting in, die alleen de waarde van de onderliggende grond belast, dus niet het bouwwerk op de grond zelf. Het belast slechts het bezit van grond, niet de ontwikkeling ervan (Hughes et al., 2020). Dit betekent dat in zo'n systeem een grondeigenaar belasting betaalt over de rijkdom die hij zou innen door de grond te verhuren of door te verkopen, maar niet over de waarde die hij creëert door woningen of ander vastgoed te realiseren.

Het idee achter deze belasting is om grondspeculatie tegen te gaan, en productief gebruik van grond aan te moedigen (Cho et al., 2009). Grondspeculatie omvat de aankoop van grond puur om het met winst door te verkopen of te verhuren. Dit zou betekenen dat grondeigenaren niet meer vastgoed onbenut kunnen laten, omdat ze belasting betalen over de grond en ze verlies zouden maken wanneer ze ermee speculeren. Het opkopen van vastgoed, wachten totdat de waarde stijgt en dan de overwaarde verzilveren, is hierdoor zinloos. Zo bracht RTL Nieuws recent gevallen van dubieuze handel in landbouwgrond in kaart, waarbij speculanten landbouwgrond met grote winst opknapten en doorverkochten aan nietsvermoedende kopers, die aannamen dat de waarde ervan zou stijgen als er ooit op gebouwd zou mogen worden. Dat bleek een leugen, en de kopers zijn tienduizenden euro's kwijtgeraakt (Leter, 2023). Een grondwaardebelasting had dit kunnen voorkomen.

Een LVT belast zoals gezegd alleen de waarde van de grond zelf, niet dat wat erop zit. Doordat bebouwing niet wordt belast, hebben grondeigenaren meer een prikkel om het gebouw op te knappen of er iets nieuws neer te zetten, daar hun belastingdruk hierdoor niet vermeerderd. De LVT belast immers niet de ontwikkeling van grond. Dat is bij een onroerendzaakbelasting, wat Nederland heeft, wel het geval: Als de waarde van het gebouw stijgt als gevolg van renovatie of herontwikkeling, moet de grondeigenaar meer afdragen aan de Staat. De overheid geeft mensen zodoende een prikkel om niet te bouwen (Coughlan, 1999).

Bij een LVT verandert de belastingdruk niet door acties van de grondeigenaar, maar wordt de grondwaarde bepaald door onafhankelijke factoren, zoals de omgeving, locatie, bestemmingsplan en de grondstoffen die onder de grond zitten. Als je grond



bezit op een plek waar veel mensen willen wonen, waar de overheid infrastructuur op wilt bouwen, of waar bijvoorbeeld olie onder de grond zit, dan kun je veel geld verdienen met die grond. Met een LVT wordt deze ‘natuurlijke’ of ‘sociale’ rijkdom eerlijk verdeeld over de samenleving en niet geprivatiseerd; het is daarmee ook een ethische belasting. De grondeigenaar wordt alleen beloond voor de productieve activiteiten die hij zelf met behulp van de grond verricht. Als hij de grond niet productief benut, moet hij nog steeds de belasting betalen, en is het niet rendabel meer voor hem om de grond te bezitten. De LVT straft daarmee inefficiënt grondgebruik af (Coughlan, 1999).

Er zijn andere voordelen aan zo’n belasting op grond. Het kan bijvoorbeeld ongelijkheid tegengaan. Uitsommige hoeken komt het geluid dat de ongelijkheid is gestegen en we vermogen zwaarder moeten belasten om dit tegen te gaan. Het belangrijkste type vermogen bestaat echter niet uit aandelen of kapitaal, maar uit de waarde van woningen en grond. Volgens McKinsey bestaat een groot deel (ongeveer twee derde) van het vermogen van huishoudens wereldwijd uit vastgoed (Woetzel et al., 2021). Woningbezit is dan ook een grote bron van ongelijkheid. Wie een woning bezit, heeft zijn vermogen de laatste jaren fors zien stijgen n.a.v. de sterke stijging in de huizenprijzen, terwijl niet-bezitters nauwelijks erop vooruit of zelfs achteruit zijn gegaan (Arundel & Ronald, 2020).

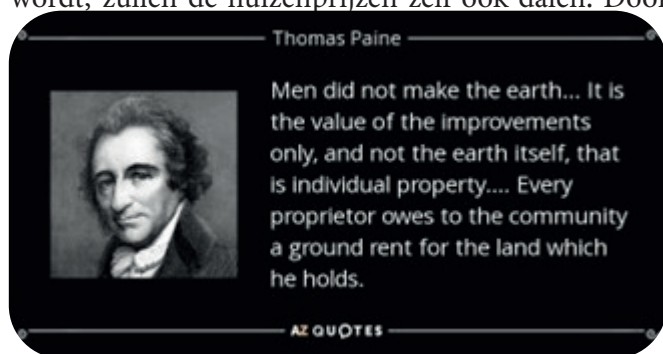
Een grondwaardebelasting is een effectieve manier om deze ongelijkheid te bestrijden: De waarde van woningen bestaat voor een groot deel uit de grondwaarde (Woetzel et al., 2021), dus als die belast wordt, zullen de huizenprijzen zelf ook dalen. Door

grondbezit fiscaal onaantrekkelijk te maken, zal de speculatieve vraag naar woningen verdwijnen en zullen de prijzen meer de reële waarden van woningen representeren. Mensen zullen niet meer een huis kunnen kopen met de verwachting dat ze er slapend rijker mee worden, of het gevoel dat ze niet de boot van snel stijgende huizenprijzen moeten missen.

“Mensen zullen niet meer een huis kunnen kopen met de verwachting dat ze er slapend rijker mee worden, of het gevoel dat ze niet de boot van snel stijgende huizenprijzen moeten missen.”

Waarom is grond zo’n waardevolle zaak? Omdat het aanbod ervan beperkt is, en de vraag ernaar doorgaans mettertijd blijft stijgen. Grond is niet een product dat oneindig in een fabriek geproduceerd kan worden, zoals dat wel kan met veel andere dingen. Wanneer de prijs van grond stijgt, kunnen bedrijven daar niet op inspringen door meer grond te produceren. Het aanbod van grond staat immers vast: Je kunt moeilijk meer grond produceren, dat is fysiek onmogelijk. Klopt, je kunt water inpolderen, dat weten wij in Nederland goed. Maar dat kan niet altijd en overal, het is heel duur en gecompliceerd, en het gaat ten koste van water en milieu (Bhunja et al., 2021). Het aanbod van grond kan zo gezien nog steeds maar heel beperkt uitgebreid worden.

Maar stedelijke gebieden kunnen toch de lucht in bouwen, of uitbreiden? Dat is waar, maar het punt is niet dat er te weinig ruimte is, maar dat de grondeigenaar door beperkt aanbod onverdiend rijker kan worden, met nadelige gevolgen van dien. Wanneer overheden ergens toestaan om meer of hoger bouwen, wordt dit gekapitaliseerd in de grondwaarde en stijgen de prijzen. Dit komt doordat de grond vanaf dat moment meer kan opleveren voor ontwikkelaars, die meer zullen bieden om de grond te kopen. Hoe meer er op een stuk grond gebouwd mag worden, hoe hoger de vraag naar dat stuk grond, en hoe hoger de potentiële winstgevendheid ervan voor bestaande grondeigenaren. Dit is waarom bij het



A-Z Quotes. (z.d.) Thomas Paine quote [Afbeelding]. A-Z Quotes. Geraadpleegd op 17 januari 2024, van <https://www.azquotes.com/quote/760598>



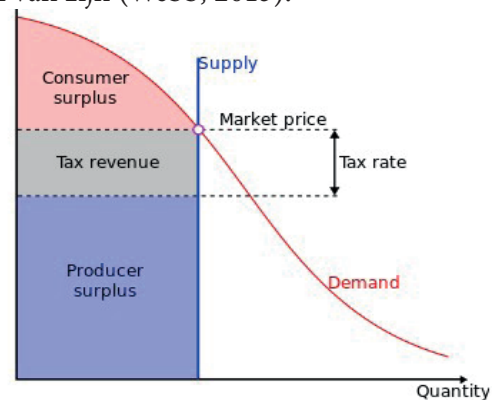
wijzigen van bestemmingsplannen vastgoedbezitters hun vermogen fors kunnen zien stijgen. Bij een verandering in gebruik, bijvoorbeeld van landbouwgrond naar bouwkaavel, kan een lap grond nu soms honderden euro per vierkante meter duurder worden (Trappenburg & Wolzak, 2023). Dit was de gedachtegang die speelde bij de eerder genoemde beschadigde kopers: Zij kochten landbouwgrond op, niet om landbouw te bedrijven, maar in de hoop dat zij in de toekomst buit konden maken.

Om duidelijk te zijn: Het is niet het geval dat het aanbod van grond wereldwijd beperkt is. Er is zeer veel leegstaande of dunbevolkte grond beschikbaar wereldwijd, maar het meeste ervan ligt in locaties waar de vraag ernaar niet hoog is. De meeste mensen hoeven geen grond in de woestijn of op het platteland te kopen, de grondprijzen daar zijn deswege laag. Men wil waardevolle grond bezitten, en die bevindt zich voornamelijk in en rondom grote steden en vakantieoord, omdat daar de goedbetaalde banen zitten en de levenskwaliteit hoger is. Daar is grondspeculatie het meest rendabel. Een cliché gehoord in de vastgoedwereld is vandaar dat er drie factoren zijn die de vraag naar vastgoed bepalen: 'location, location, location' (Safire, 2009).

De vraag naar grond stijgt mettertijd door meerdere redenen. Door bevolkingsgroei zijn er meer huizen, scholen, wegen en dergelijke nodig. Economische groei, als gevolg van stijging van de productiviteit of door lagere rentes, zorgt ervoor dat mensen meer te besteden hebben, en dat ze in luxere huizen willen verblijven, het liefst met een grote tuin. Bedrijven vergen ook meer commerciële ruimte. Dit vereist allemaal meer grond voor woningbouw en infrastructuur, drijft daarom de grondprijzen omhoog en maakt grondeigenaren rijker, terwijl zij niet actief bijdragen om dit te verdienen. Dit fenomeen, dat grondeigenaren zich verrijken door de rijkdom gecreëerd door de rest van de samenleving, werd al eind 19e eeuw door de Amerikaanse econoom Henry George beschreven in zijn boek *Progress and Poverty*. Hij gaf in dat boek een verklaring waarom er in zijn

tijd van snelle technologische vooruitgang in de VS nog steeds zoveel armoede kon zijn. Volgens hem kwam dat doordat de welvaart die de maatschappij voortbracht niet volledig terecht kwam bij degenen die het hadden voortgebracht. In tegenstelling tot de Marxisten betoogde hij echter niet dat arbeiders uitgebuit werden door kapitalisten, maar dat zowel arbeid als kapitaal uitgeknepen werden door grondbezitters. Veel arbeiders hadden moeite met goede huisvesting vinden, terwijl grootgrondbezitters rijk werden terwijl ze niet of weinig werkten.

Diezelfde Henry George, die de meest bekende voorvechter van de LVT is, pleitte in zijn boek voor een single tax: een belasting op louter grondwaarde. Andere belastingen wilde hij vrijwel allemaal afschaffen, omdat hij vond dat die inefficiënt waren en een belasting op grond al veel zou opleveren. Een belasting op grond leidt niet tot een lagere output, in tegenstelling tot lasten op arbeid, omdat de beschikbaarheid van grond niet verandert, terwijl loonbelasting de prikkel tot werken vermindert. Hij geloofde dat zo'n belasting voldoende zou zijn om alle uitgaven van de overheid te bekostigen, inclusief een basisinkomen voor burgers, een citizen's dividend. Over dat punt zijn de meningen tegenwoordig verdeeld en niet iedereen is het ermee eens dat de LVT alle andere belastingen kan vervangen (Moore, 2017). Toch kan de LVT helpen om andere belastingen te verminderen, en zijn economen er over het algemeen overweldigend positief over. Het wordt zelfs de 'perfecte belasting' genoemd, omdat er nauwelijks nadelen van zijn (Webb, 2013).



Wikipedia contributors. (z.d.). File:Perfectly inelastic supply.svg - Wikipedia. https://en.wikipedia.org/wiki/File:Perfectly_inelastic_supply.svg



“Het wordt zelfs de ‘perfecte belasting’ genoemd, omdat er nauwelijks nadelen van zijn.”

Een probleem kan wellicht zijn het precies berekenen van de waarde van grond. Het is niet makkelijk om te bepalen wat exact de waarde van grond is, daar moet een schatting van gemaakt worden. Hier kunnen conflicten over ontstaan tussen de Belastingdienst en grondeigenaren, zoals nu ook al gebeurt met de WOZ-belasting (Cartens, 2023). Grondwaarde, zoals de waarde van vermogen in het algemeen, is moeilijker te achterhalen dan andere belastinggrondslagen zoals loonbelasting, omdat daar de waarden duidelijk zijn. Maar dit is geen onoverbrugbaar probleem.

Daarentegen is een grondwaardebelasting veel moeilijker te ontwijken of ontduiken dan andere belastingen, aangezien grond niet iets is dat je kunt verstoppen of naar een buitenlands belastingparadijs kunt verplaatsen. De overheid weet wie de grond bezit en hoeveel belasting diegene verschuldigd is, dus als er niet betaald wordt, kan beslag gelegd worden op de grond zelf (Gordon, 2016).

Het is onwaarschijnlijk dat de single tax binnenkort een realiteit wordt, maar de kans is er dat hij binnenkort in een beperkte vorm toegepast wordt in Nederland: minister De Jonge doet onderzoek naar het belasten van de waardeinstijging van grond bij een bestemmingswijziging en het spoediger onteigenen van grondeigenaren om de woningbouw te vergemakkelijken. Volgens hem staan hoge grondprijzen en weerstand van grondeigenaren in de weg bij het oplossen van het woningtekort. ‘Het gebrek aan regulering in de afgelopen decennia, gecombineerd met een hele lage rente heeft grondprijzen de hemel in gejubeld’, stelt hij. ‘Het kan niet de bedoeling zijn dat de winsten daarvan bij de grondeigenaren komen en de lasten bij de samenleving’ (Wolzack & Trappenburg, 2023). De oplossing van de wooncrisis kan wel eens in beter grondbeleid zitten.

Literatuurlijst

- [1] Arundel, R., & Ronald, R. (2020). The false promise of homeownership: homeowner societies in an era of declining access and rising inequality. *Urban Studies*, 58(6), 1120–1140. <https://doi.org/10.1177/0042098019895227>
- [2] Bhunia, G. S., Chatterjee, U., & Shit, P. K. (2021). Emergence and Challenges of Land Reclamation: Issues and prospect. *Modern cartography*, 1–15. <https://doi.org/10.1016/b978-0-12-823895-0.00020-8>
- [3] Cartens, R. (2023, 10 maart). Recordaantal WOZ-bezwaren: Belastingdienst West-Brabant luidt de noodklok. (2023, 10 maart). Omroep Brabant. Van <https://www.omroepbrabant.nl/nieuws/4238694/recordaantal-woz-bezwaren-belastingdienst-west-brabant-luidt-de-noodklok>
- [4] Cho, S., Kim, S. G., & Roberts, R. K. (2009). Measuring the effects of a land value tax on land development. *Applied Spatial Analysis and Policy*, 4(1), 45–64. <https://doi.org/10.1007/s12061-009-9039-3>
- [5] Coughlan, J. A. (1999). Land value taxation and constitutional uniformity. *George Mason Law Review*, 7(2), 261–292.
- [6] Gordon, S. (2016, 23 augustus). The case for a land-value tax. Institute of Economic Affairs. <https://iea.org.uk/blog/the-case-for-a-land-value-tax>
- [7] Hughes, C., Sayce, S., Shepherd, E., & Wyatt, P. (2020). Implementing a land Value Tax: Considerations on moving from theory to practice. *Land Use Policy*, 94, 104494. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104494>
- [8] Leter, R. (2023, 7 januari). Tienduizenden Nederlanders slachtoffer van dubieuze grondhandel. RTL Nieuws. Van <https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/5357666/landbouwgrond-verkopen-dubieuze-grondhandel-beleggers-misleid>
- [9] Moore, M. S. (2017, 3 mei). This land is your land. *Pacific Standard*. Van <https://psmag.com/news/this-land-is-your-land-3392>
- [10] Safire, W. (2009, 25 juni). Location, location, location. *The New York Times*. Van <https://www.nytimes.com/2009/06/28/magazine/28FOB-onlanguage-t.html>
- [11] Trappenburg, N., & Wolzak, M. (2023, 20 juni). Van meer belasting wordt geen huis sneller of goedkoper gebouwd. *Financieel Dagblad*. Van <https://fd.nl/politiek/1479729/van-meer-belasting-wordt-geen-huis-sneller-of-goedkoper-gebouwd>
- [12] Webb, M. S. (2013, 27 september). How a levy based on location values could be the perfect tax. *Financial Times*. Van <https://www.ft.com/content/392c33a6-211f-11e3-8aff-00144feab7de>
- [13] Woetzel, J., Mischke, J., Madgavkar, A., Windhage, E., Smit, S., Birshan, M., Kemeny, S., & Anderson, R. (2021, 15 november). The rise and rise of the global balance sheet: How productively are we using our wealth? McKinsey Global Institute. Van <https://archive.md/DRUil>
- [14] Wolzak, M., & Trappenburg, N. (2023, 19 juni). Woonminister de Jonge doorbreekt taboe: bouwgrond moet goedkoper. *Financieel Dagblad*. Van <https://fd.nl/politiek/1479426/woonminister-de-jonge-doorbreekt-taboe-bouwgrond-moet-goedkoper>