

## Aanpassing aftoppingsmethode agrarische grondprijsberekening

### Themabijlage bij Kwartaalbericht Agrarische Grondmarkt

#### 1e kwartaal van 2022

#### Datum

25 april 2022



#### Auteurs

Het Kadaster: Paul Peter Kuiper, Leo Prins en Lianne Hans

Wageningen Economic Research : Huib Silvis en Martien Voskuilen



## Inhoud

1	Aanpassing aftoppingsmethodiek agrarische grondprijzen.....	3
2	Gemiddelde agrarische grondprijs.....	3
3	Aftopping ten opzichte van landelijk gemiddelde.....	3
4	Probleem: onder- en overschatting van gemiddelde prijs per gebied .....	4
5	Aftopping ten opzichte van provinciaal gemiddelde .....	4
6	Resultaten landelijk niveau.....	5
7	Resultaten per provincie .....	6
8	Slotopmerkingen .....	7
9	Meer informatie en disclaimer .....	7
	<b>Bijlage 1 Berekening van agrarische grondprijs in drie stappen.....</b>	<b>9</b>
	<b>Bijlage 2 Provinciaal overzicht van oorspronkelijke en aangepaste aftoppingsmethode .....</b>	<b>10</b>

#### 1 Aanpassing aftoppingsmethodiek agrarische grondprijzen

De agrarische grondprijs is de prijs van landbouwgrond die op de vrije markt is aangekocht door agrariërs. Bij de berekening van de gemiddelde agrarische grondprijs worden transacties met extreem lage en hoge prijzen uitgesloten. De afgelopen jaren gebeurde deze aftopping maandelijks op landelijk niveau. Deze methode kan echter leiden tot onder- en overschatting van de gemiddelde prijs op regionaal niveau. Om dit probleem op te lossen, is de aangepaste methode van aftopping vanaf nu gebaseerd op provinciaal niveau. Dit document gaat nader in op de aanleiding, inhoud en gevolgen van de aanpassing.

#### 2 Gemiddelde agrarische grondprijs

Voor de berekening van agrarische grondprijzen wordt gebruik gemaakt van de gemiddelde (gewogen naar verhandelde oppervlakte) grondprijs. Deze maat is gevoelig voor individuele transacties met hele lage en hoge grondprijzen (extremen). Om die gevoeligheid te verminderen, worden transacties met extreme prijzen uitgesloten van de berekening van gemiddelde grondprijzen. Het uitsluiten van extremen wordt gedaan nadat de relevante verhandelde percelen zijn geselecteerd. Bijlage 1 beschrijft in drie stappen hoe de gemiddelde grondprijs wordt berekend.

#### 3 Aftopping ten opzichte van landelijk gemiddelde

De oorspronkelijke methode schrapte waarnemingen met extreme prijzen ten opzichte van het landelijk gemiddelde (zie hiervoor <https://edepot.wur.nl/568427>). Hiervoor wordt maandelijks op landelijk niveau berekend welke transacties qua prijs als extreem worden beschouwd. Met behulp van afbeelding 1 wordt hieronder toegelicht hoe dat gebeurt:

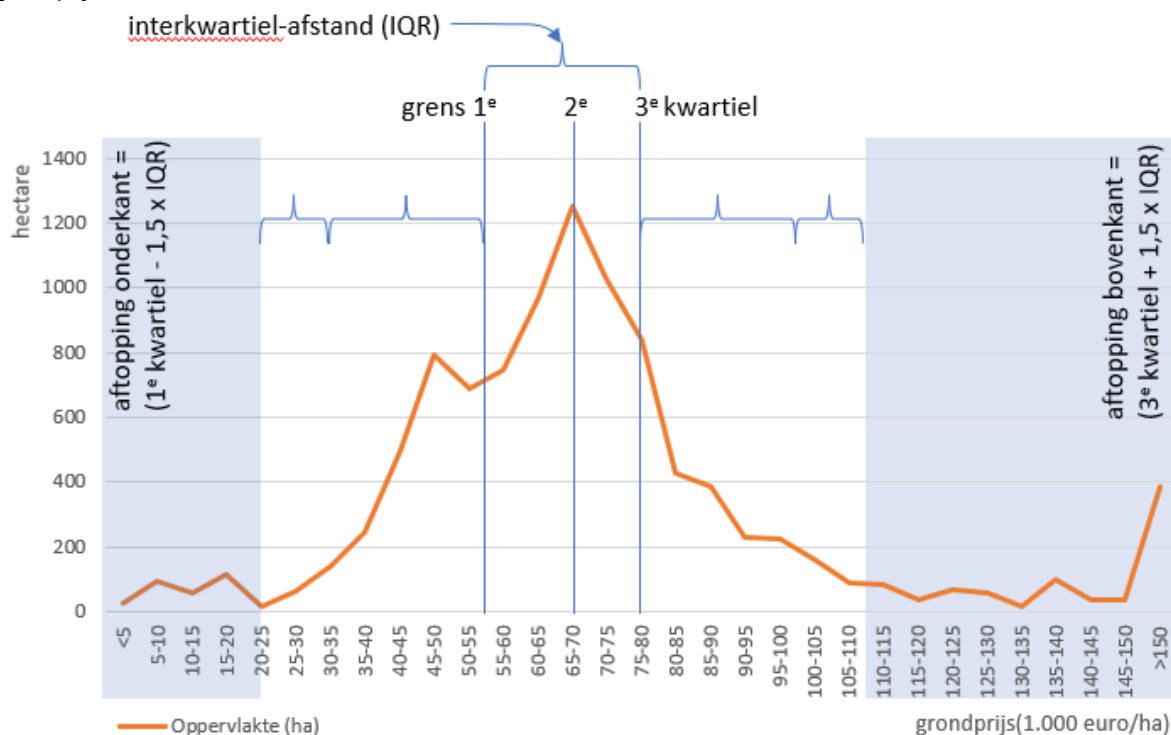
- Alle in één maand overgedragen percelen worden gesorteerd van lage naar hoge prijzen.
- Het resultaat is een klokvormige curve die in afbeelding 1 met een oranje lijn is weergegeven. Over het algemeen is het een rechts-scheve verdeling, wat wel terug te zien is in afbeelding 1 met de cijfers van 1 jaar.
- In de afbeelding zijn de grenzen aangegeven van het 1e, 2e en 3e kwartiel. Ieder kwartiel wordt gevormd door 25% van de verhandelde oppervlakte: het 1e kwartiel met de laagste prijzen, het 4e kwartiel met de hoogste prijzen.
- Het verschil tussen de hoogste prijs van het 1e en van het 3e kwartiel is de zogenaamde interkwartielwaarde (aangegeven met de bovenste accolade in afbeelding 1). Dit prijsverschil wordt met een factor 1,5 vermenigvuldigd om de bandbreedte te bepalen. De ondergrens wordt namelijk berekend door deze waarde af te trekken van de hoogste prijs van het 1e kwartiel, en de bovengrens door deze op te tellen bij de hoogste prijs van het 3e kwartiel. De factor 1,5 wordt in statistische rekenpakketten gebruikt om zwakke uitschieters op te sporen, en een factor 3,0 voor de extreme uitschieters.
- De transacties van percelen met prijzen buiten deze bandbreedte worden als extreem beschouwd en zijn in de afbeelding middels een blauwe arcering weergegeven.
- De gemiddelde grondprijs wordt bepaald door de verhandelde percelen met prijzen die binnen de bandbreedte passen.

# Aanpassing aftoppingsmethode agrarische grondprijsberekening

## Themabijlage bij Kwartaalbericht Agrarische Grondmarkt

1e kwartaal van 2022

Afbeelding 1 Methodische toelichting bij de aftoppingsmethode ten behoeve van de berekening van de agrarische grondprijs



Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

#### 4 Probleem: onder- en overschatting van gemiddelde prijs per gebied

De maandelijkse aftopping op landelijk niveau houdt geen rekening met structurele prijsverschillen tussen gebieden. Voor een gebied met een relatief hoge gemiddelde grondprijs kan de methode, door het uitsluiten van hoge prijzen, leiden tot onderschatting van het gemiddelde prijsniveau. Voor een gebied met een lagere gemiddelde grondprijs dan het landelijk gemiddelde geldt het omgekeerde: de methode leidt mogelijk tot overschatting van de gemiddelde prijs.

#### 5 Aftopping ten opzichte van provinciaal gemiddelde

Bij de ontwikkeling van de aangepaste methode is overwogen welke regionale schaal het best gebruikt kan worden. Grotere gebieden (zoals vier landsdelen) lossen het geschetste probleem onvoldoende op. En veel kleinere gebieden (bijv. 65 landbouwgebieden van CBS) sluiten weliswaar beter aan op de lokale grondmarkt, maar bevatten onvoldoende waarnemingen. Er is daarom gekozen voor het niveau van de provincie als gebied waarop de aftopping wordt toegepast. De aftopping per provincie vindt niet plaats op de transacties van 1 maand (zoals in de methode op landelijk niveau), maar op die over een periode van 12 maanden. De langere periode is nodig om voldoende waarnemingen te hebben. Bovendien wordt de aftopping hierdoor minder gevoelig voor toevallige maandelijkse fluctuaties, met name in de maanden met relatief weinig waarnemingen. De aftopping van de transactiegegevens van januari 2022 in een provincie wordt bepaald door de transactiegegevens in de maanden februari 2021 t/m januari 2022. Net als in de oude methode wordt 1,5 maal de interkwartielafstand als uitgangspunt genomen om af te toppen.

# Aanpassing aftoppingsmethode agrarische grondprijsberekening

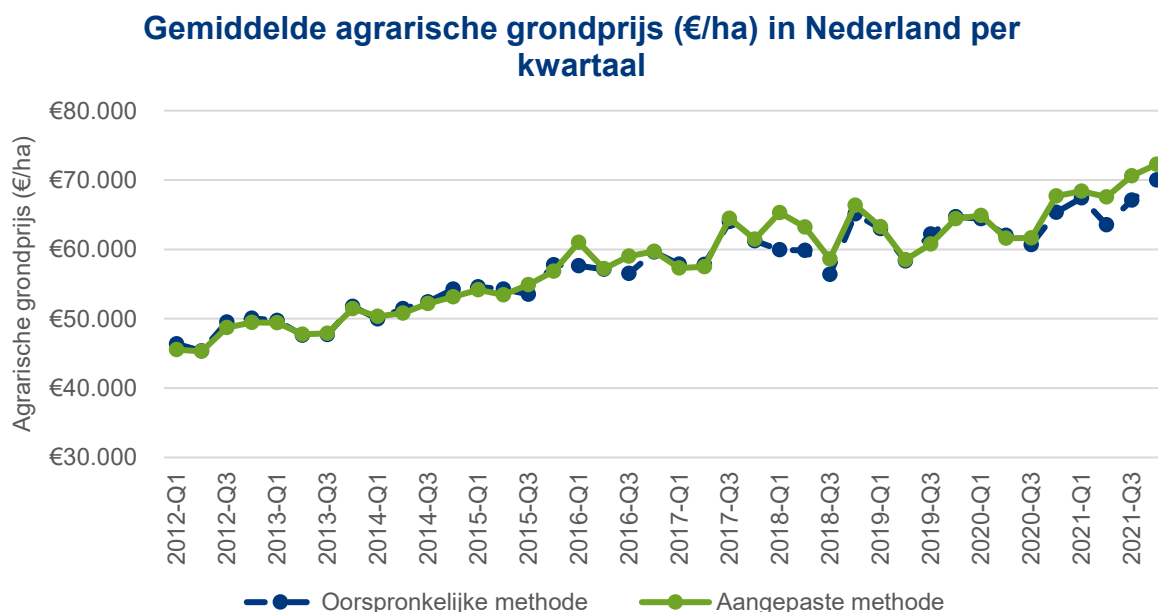
## Themabijlage bij Kwartaalbericht Agrarische Grondmarkt

1e kwartaal van 2022

### 6 Resultaten landelijk niveau

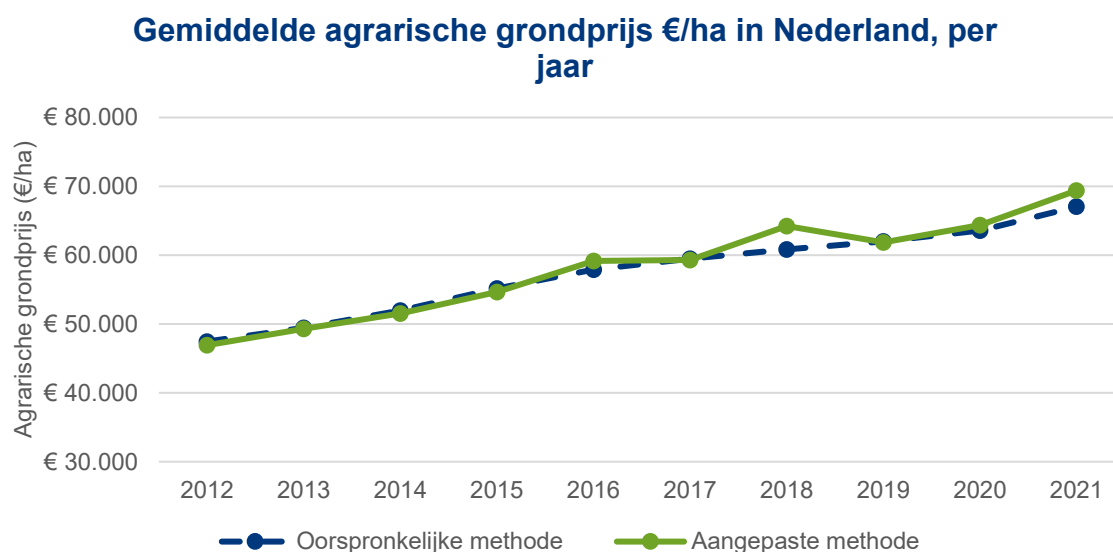
De aangepaste aftopping voor de gemiddelde agrarische grondprijs heeft nauwelijks effect op het landelijk gemiddelde prijsniveau. De 'oude' en 'nieuwe' prijzen zijn niet exact gelijk maar laten dezelfde ontwikkeling zien. In enkele jaren ligt de nieuwe prijs een paar procenten boven de oude (figuren 1 en 2).

Figuur 1 Agrarische grondprijs per kwartaal volgens de oorspronkelijke en aangepaste methode, 2012-2021



Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

Figuur 2 Agrarische grondprijs per jaar volgens de oorspronkelijke en aangepaste methode, 2012-2021



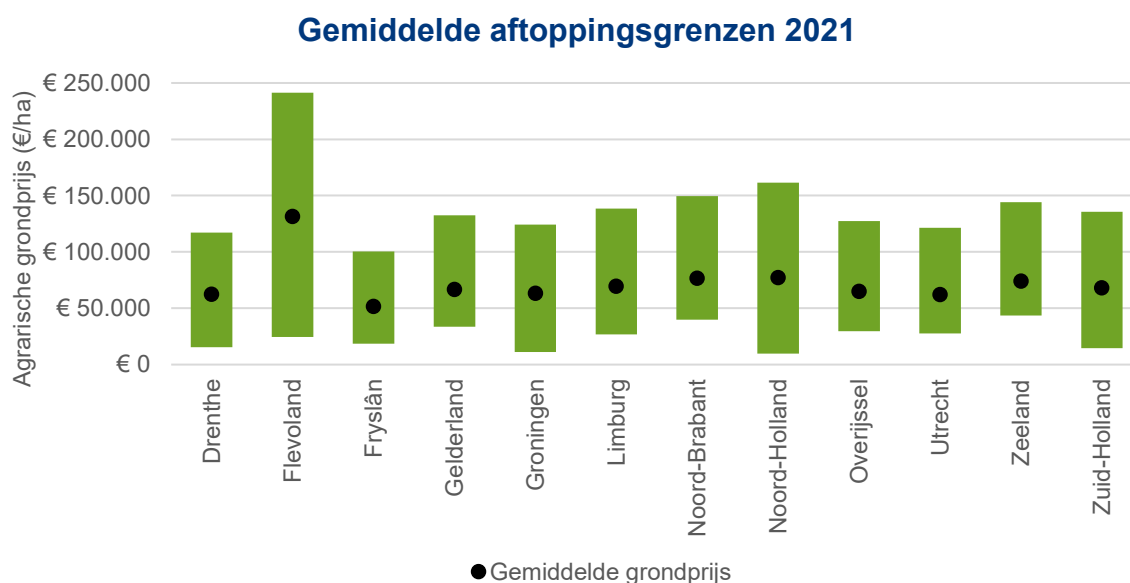
Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

#### 7 Resultaten per provincie

Zoals te verwachten was, heeft de aangepaste aftopping meer impact op de gemiddelde agrarische grondprijs op provinciaal niveau (zie bijlage 2). Voor veel provincies wijken de nieuwe prijzen niet veel af van de oude. In Noord-Holland en Zuid-Holland laten sommige jaren hogere prijzen zien en andere jaren lagere prijzen. Voor Fryslân geldt dat de nieuwe grondprijs gemiddeld 5% lager uitkomt dan volgens de oude methode. Voor Groningen is er een neerwaartse aanpassing van de gemiddelde grondprijs na 2018. Daarentegen is er voor Flevoland een forse stijging van de agrarische grondprijs na 2017.

Figuur 3 toont per provincie het gemiddelde van de 12 maandelijkse aftoppingsgrenzen uit 2021 inclusief de gemiddelde grondprijs voor agrarische grond in 2021. Flevoland kent de hoogste grondprijzen (in 2021 gemiddeld € 131.400 per hectare) en Fryslân de laagste (in 2021 gemiddeld € 51.600 per hectare). De overige provincies kennen een gemiddelde grondprijs tussen de € 62.100 en de € 77.200 per hectare. De gemiddelde aftoppingsgrenzen zijn middels de groene balken weergegeven. De onderkant van de balk toont de gemiddelde ondergrens; de bovenkant van de balk de gemiddelde bovengrens. In sommige provincies zoals Zeeland en Gelderland liggen de boven- en de ondergrens relatief dicht bij elkaar. Het verschil tussen de onder- en de bovengrens is het grootst in Flevoland.

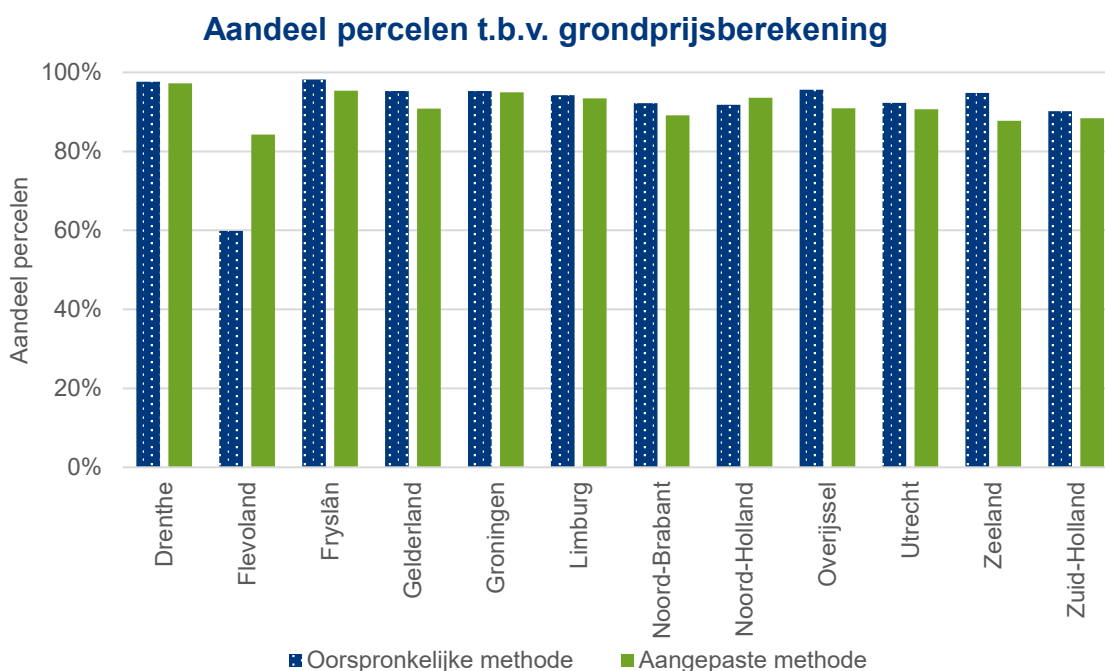
Figuur 3 Bandbreedte van prijzen per provincie en gemiddelde agrarische grondprijs



Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

Figuur 4 laat zien hoe groot het aandeel van alle relevante transacties is, dat na aftopping wordt gebruikt voor de berekening van de grondprijzen. De aangepaste aftoppingsmethode zorgt ervoor dat het aandeel verhandelde percelen dat in de provincie Flevoland beschikbaar is voor de berekening van grondprijzen flink is toegenomen. Voor de meeste andere provincies neemt het aandeel licht af.

Figuur 4 Aandeel percelen voor de grondprijsberekening per provincie, 2012-2021



Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

Van alle overgedragen percelen die aan de inhoudelijke selecties voldoen, wordt in 2021 met de nieuwe systematiek 8,0% van de verhandelde percelen en 6,2% van de oppervlakte als extreem beschouwd.

## 8 Slotopmerkingen

Het oude probleem van over- of onderschatting van grondprijzen op regionaal niveau kan nog wel binnen provincies plaatsvinden. In provincies met grote verschillen tussen hoog geprijsde en laag geprijsde gebieden, is het aannemelijk dat te veel transacties als extreem worden beschouwd. In deze gebieden zal de gepresenteerde gemiddelde grondprijs daardoor wellicht onder- of overschat worden. Het verder verfijnen van de methode, waarbij per regio wordt afgetopt, is vanwege de beperkte beschikbaarheid van bruikbare transacties echter niet goed mogelijk.

## 9 Meer informatie en disclaimer

De grondmarktmonitor geeft een zo goed mogelijk beeld van de ontwikkeling van de gemiddelde agrarisch grondprijs per gebied in Nederland op basis van transacties in het eigendomsregister van het Kadaster. Aan de grondprijzen kunnen geen rechten worden ontleend.

## Aanpassing aftoppingsmethode agrarische grondprijsberekening

### Themabijlage bij Kwartaalbericht Agrarische Grondmarkt

1e kwartaal van 2022

De aanpassing van de aftoppingsmethode is onderzocht door Paul Peter Kuiper, Leo Prins en Lianne Hans van het Kadaster en door Huib Silvis en Martien Voskuilen van Wageningen Economic Research.

- Wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkeling van de agrarische grondmarkt? Lees eerdere berichten en meld u aan op de pagina [Kwartaalberichten agrarische grondmarkt](#).
- Meer onderzoeken van het Kadaster over het landelijk gebied vindt u op de pagina [Onderzoeken agrarisch vastgoed en grond](#).
- Meer informatie over de instrumenten voor gebiedsinrichting vindt u op de pagina [Landelijk Gebied](#).
- Wilt u meer weten over dit onderwerp? Neem dan contact op met onze expert. Contactgegevens vindt u op de pagina [Paul Peter Kuiper, expert vastgoed en grond in het landelijk gebied](#).



# Aanpassing aftoppingsmethode agrarische grondprijsberekening

## Themabijlage bij Kwartaalbericht Agrarische Grondmarkt

1e kwartaal van 2022

### Bijlage 1 Berekening van agrarische grondprijs in drie stappen

De berekening van de gemiddelde agrarische grondprijs in een periode (maand, kwartaal of jaar) gebeurt in drie stappen:

De eerste stap is het verzamelen van grondmarkttransacties in het eigendomsregister van het Kadaster. De kadastrale informatie van de agrarische transacties wordt aangevuld met gegevens over het agrarische gebruik (op basis van gegevens uit de gecombineerde opgaaf), de bebouwing (BAG) en de topografie (BRT) gebruikt. Vervolgens wordt uit deze transacties een selectie gemaakt van de onbebouwde agrarische grond. De verhandelde percelen moeten voldoen aan de volgende criteria:

- koper heeft een landbouwbedrijf;
- percelen zijn grasland, bouwland en/of snijmais;
- soort overdracht is koop-verkoop;
- zakelijk recht is volle eigendom;
- geen opstallen;
- geen reguliere pachtovereenkomst of erfpacht;
- geen familierelatie;
- oppervlak perceel groter dan 0,25 hectare;
- koopsom is groter dan 1 euro.

De tweede stap is het uitsluiten van waarnemingen met extreem lage en hoge prijzen. In plaats van een harde onder- en bovengrens toe te passen is de aftoppingsmethode dynamisch en gebaseerd op de statistische verdeling van waarnemingen.

In de derde stap worden de koopsommen en de arealen van de resterende waarnemingen gesommeerd. De gemiddelde, naar areaal gewogen, agrarische grondprijs in een gebied is de som van de koopsommen gedeeld door de som van de arealen.

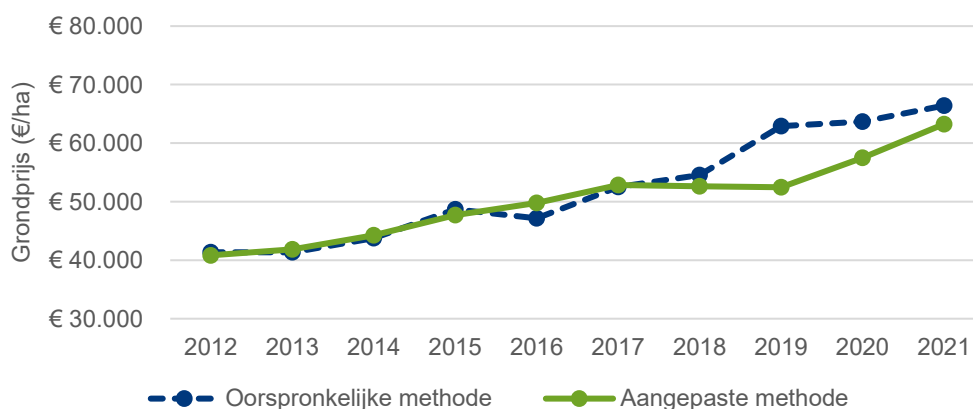
# Aanpassing aftoppingsmethode agrarische grondprijsberekening

## Themabijlage bij Kwartaalbericht Agrarische Grondmarkt

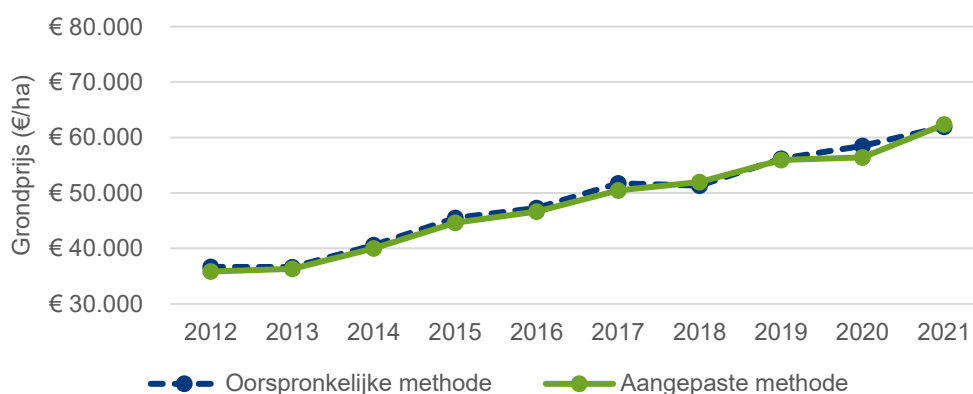
1e kwartaal van 2022

### Bijlage 2 Provinciaal overzicht van oorspronkelijke en aangepaste aftoppingsmethode

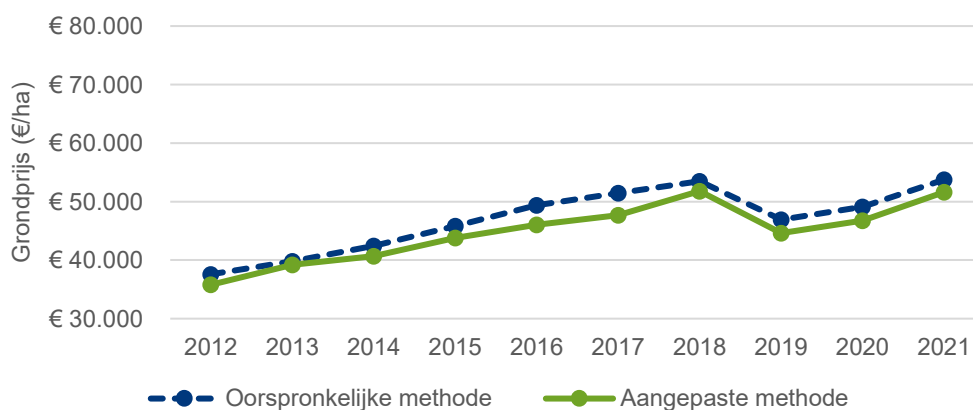
#### Gemiddelde agrarische grondprijs in Groningen



#### Gemiddelde agrarische grondprijs in Drenthe



#### Gemiddelde agrarische grondprijs in Fryslân

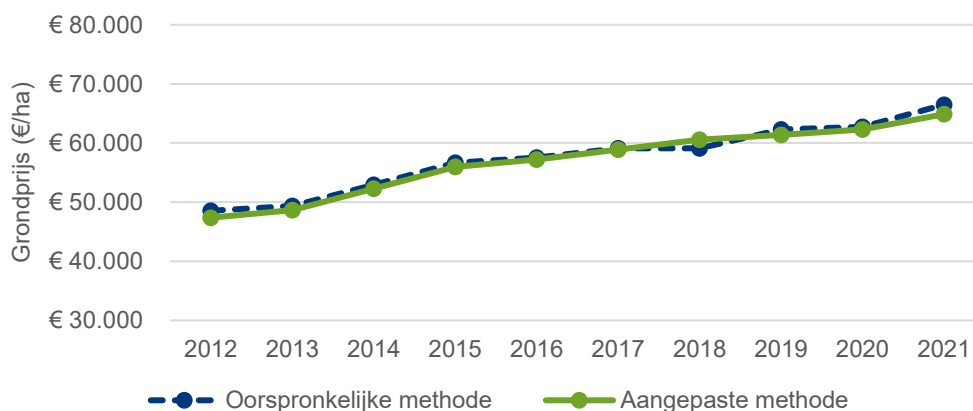


# Aanpassing aftoppingsmethode agrarische grondprijsberekening

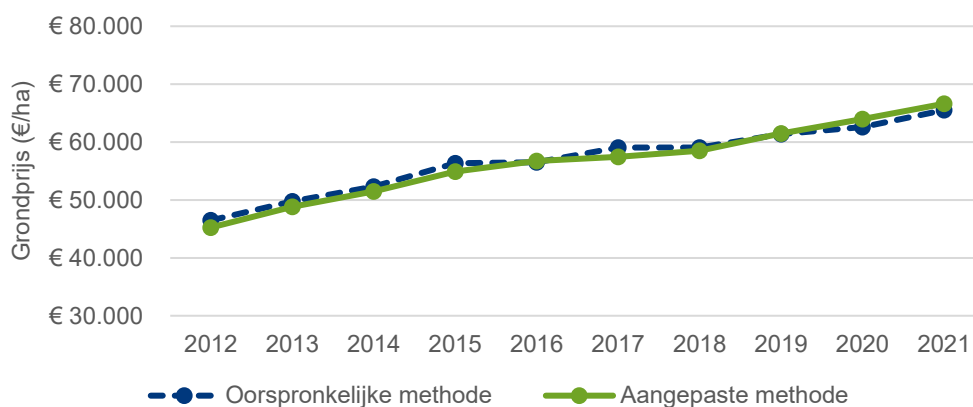
## Themabijlage bij Kwartaalbericht Agrarische Grondmarkt

1e kwartaal van 2022

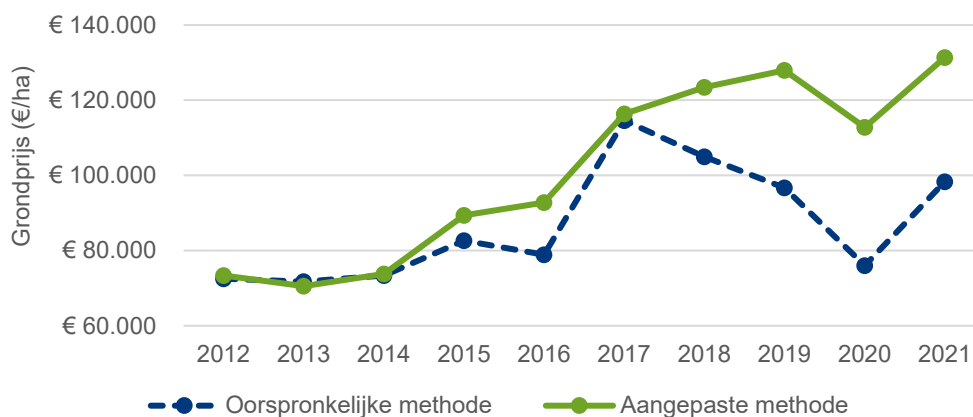
### Gemiddelde agrarische grondprijs in Overijssel



### Gemiddelde agrarische grondprijs in Gelderland



### Gemiddelde agrarische grondprijs in Flevoland

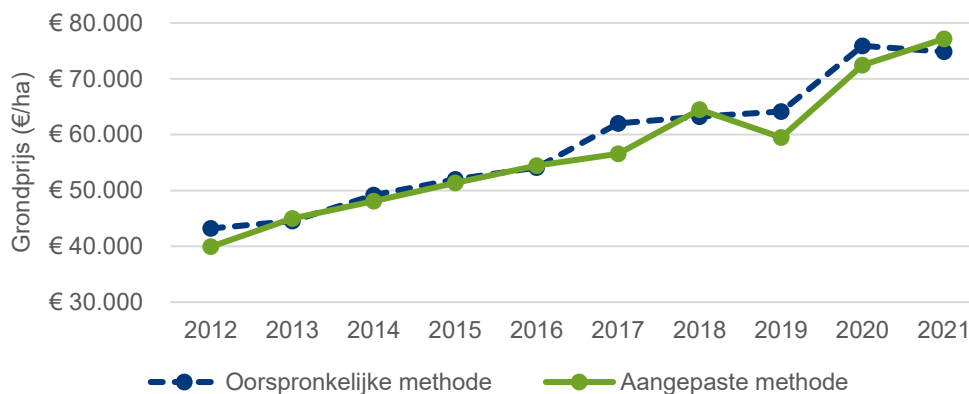


# Aanpassing aftoppingsmethode agrarische grondprijsberekening

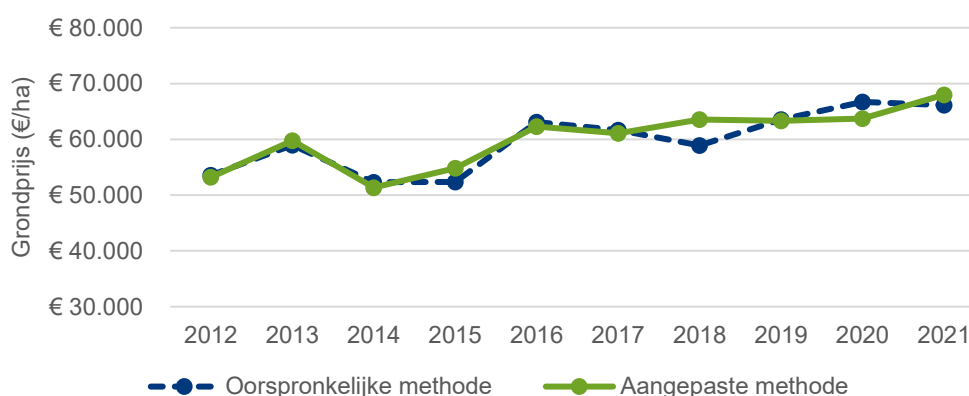
## Themabijlage bij Kwartaalbericht Agrarische Grondmarkt

1e kwartaal van 2022

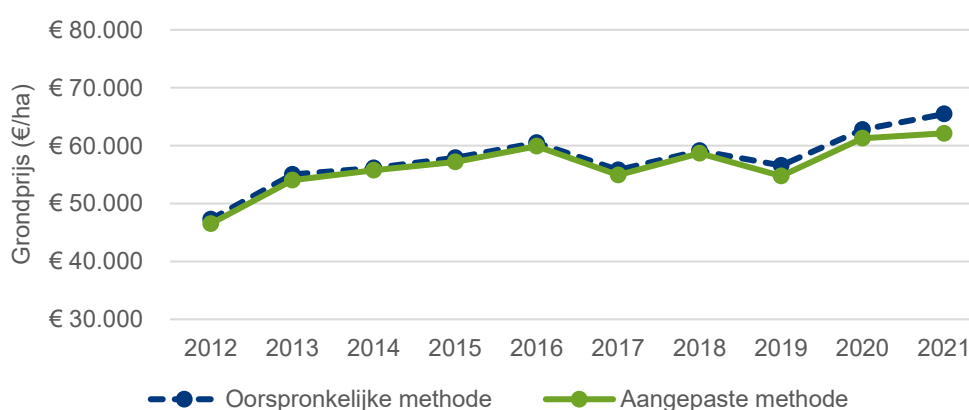
### Gemiddelde agrarische grondprijs in Noord-Holland



### Gemiddelde agrarische grondprijs in Zuid-Holland



### Gemiddelde agrarische grondprijs in Utrecht

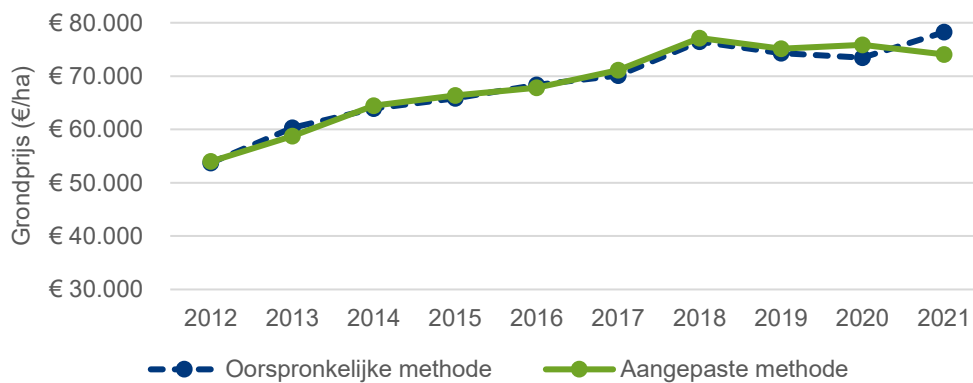


# Aanpassing aftoppingsmethode agrarische grondprijsberekening

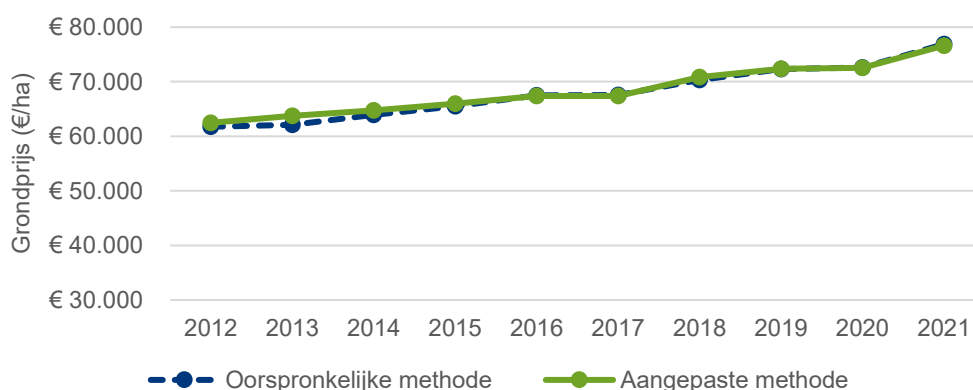
## Themabijlage bij Kwartaalbericht Agrarische Grondmarkt

1e kwartaal van 2022

### Gemiddelde agrarische grondprijs in Zeeland



### Gemiddelde agrarische grondprijs in Noord-Brabant



### Gemiddelde agrarische grondprijs in Limburg

