

Biedrapport

Doel: winnen met de kleinst mogelijke marge · anker: gerealiseerde €/m²

De vraagprijs is in de Nederlandse markt een strategisch instrument, geen waarde-indicator. Dit rapport ankert daarom op de **gerealiseerde €/m²** van vergelijkbare verkopen — ongevoelig voor de prijsstrategie van de verkoper. Percentages boven vraagprijs zijn alleen weergave. De winkans-curve is de recency-gewogen empirische verdeling van winnende biedingen, omgerekend naar deze woning; bied op het percentiel dat past bij je risicoacceptatie — en geen euro hoger.

Kralingen-Oost · 3-kamer appartement
82 m² · energielabel B · aangeboden 6 dagen geleden

concurrentie: hoog

vraagprijs 3,4% onder marktwaarde

Vraagprijs **€425.000** (€5.183/m²) Marktwaarde **€440.000** (€5.366/m²) Comparables **14** ✓ k≥5

Aanbeveling omgerekend: €480.000 = €5.854/m² (primair anker) = +12,9% boven vraagprijs (weergave) = +9,1% boven marktwaarde.

Waarom niet % boven vraagprijs: identieke verkoopprijzen leveren bij verschillende listing-strategieën verschillende percentages op. Bij deze ondergeliste woning schat puur "% boven vraag" het euro-bod ~€12.000 te laag in.

Aanbevolen bod

€480.000

€5.854/m² · recency-gewogen

Geschatte winkans

~68%

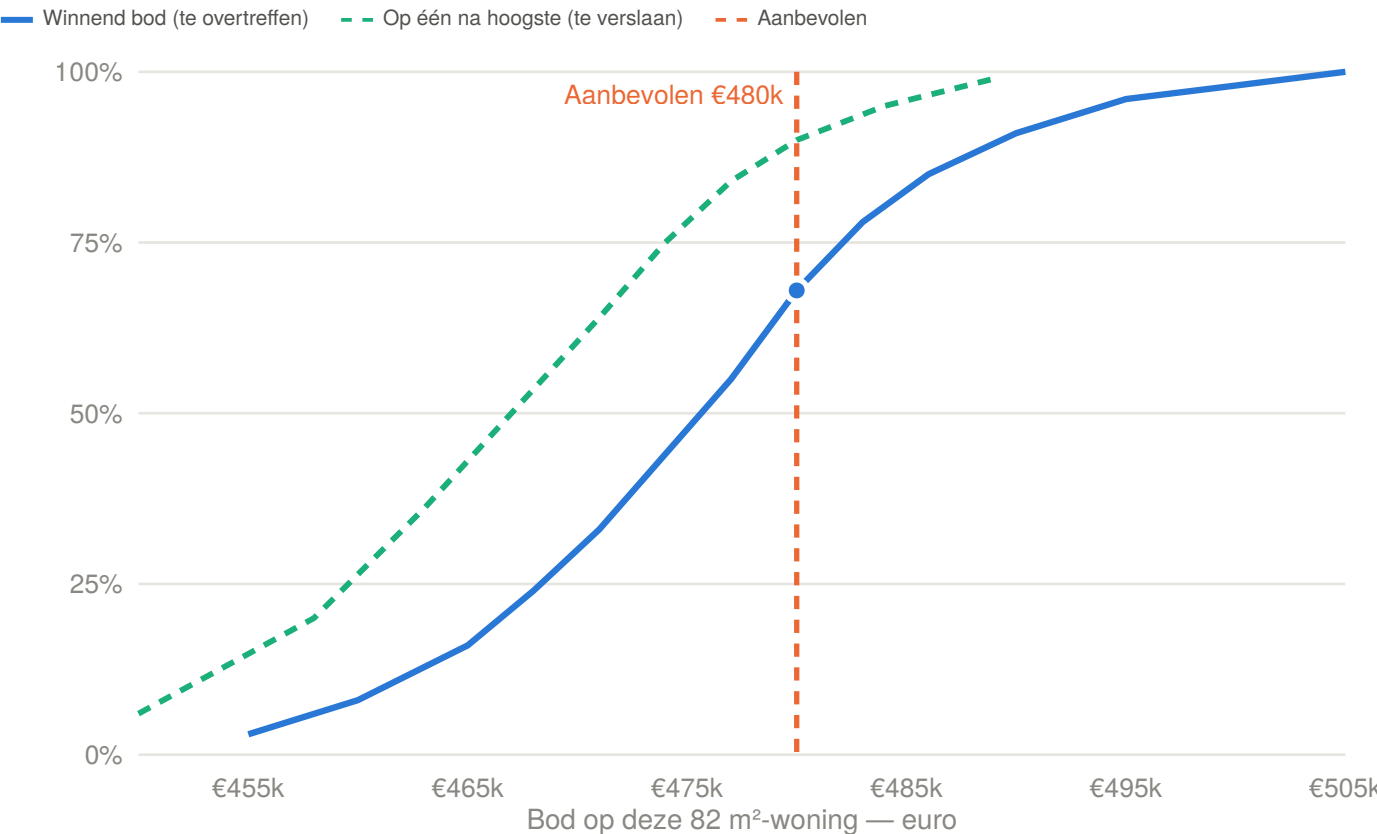
gecorrigeerd voor druk veld

Verwachte marge boven #2

~€5.200

mediaan uit biedladders

Winkans versus je bod (in euro's)



De curve is opgebouwd uit gerealiseerde €/m², recency-gewogen en omgerekend naar 82 m². Het verschil tussen de blauwe en groene lijn is je margemarge; fors hoger bieden dan de aanbevolen lijn levert nauwelijks extra winkans — dat is overbetaling.

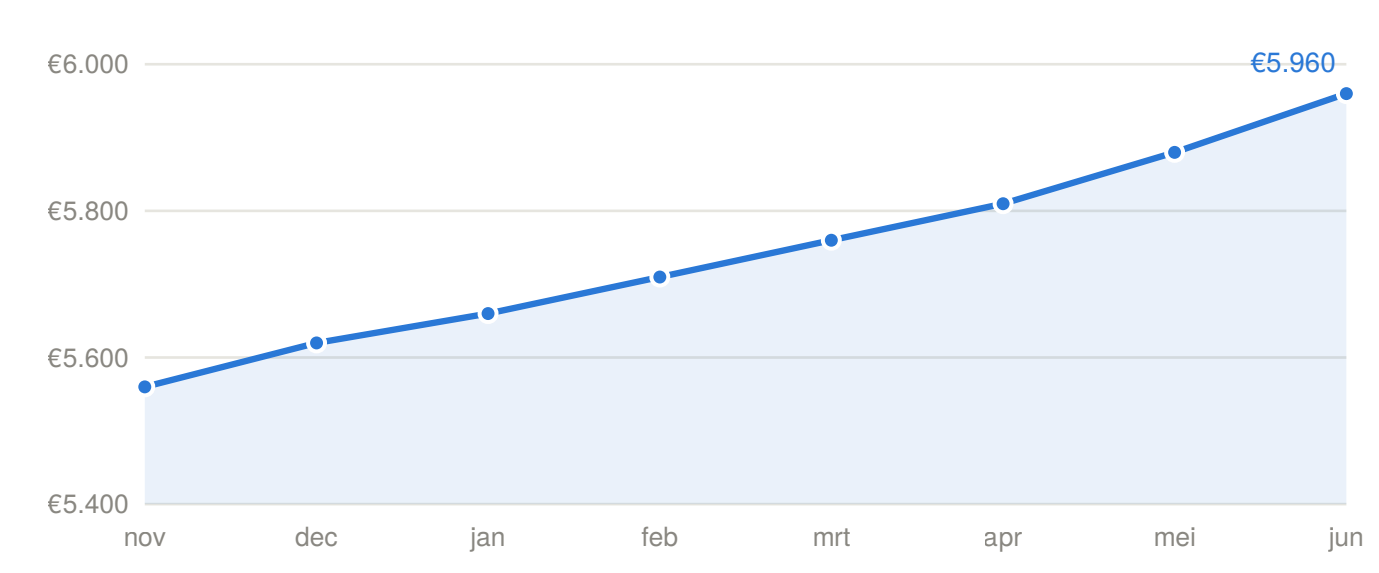
Overwinningsmarge

Over vergelijkbare biedladders versloegen winnaars de nummer twee met een mediaan van **€5.200 (1,1%)**. Het krapste kwart won met minder dan **€1.900** verschil. De velden liggen dicht op elkaar, dus een kleine, precieze opslag volstaat.

Financieringsvoorbewoud als hefboom

Een onvoorwaardelijk bod is voor de verkoper meer waard. In meerdere biedladders won de nummer één met een **láger bedrag** dan een hoger, voorwaardelijk bod van nummer twee — puur op onvoorwaardelijkheid. Waarde: grofweg **€7.000–€13.000** biedruimte. Het zuivere signaal komt uit de biedladder, niet uit de cross-sectie (die is vertekend door veldgrootte).

Markttrend — mediane verkoop-€/m² per maand



De mediane verkoop-€/m² liep in 8 maanden op van €5.560 naar €5.960 (+7,2%): een verhittende markt. Het model weegt recente maanden zwaarder (halveringstijd ~6 mnd), waardoor de aanbeveling (€5.854/m²) boven de ongewogen 18-maands mediaan (€5.755/m²) uitkomt.

Vergelijkbare verkopen (14)

Verkocht	Opp.	€/m²	Boven vraag	Bieders	Fin.	Keuring
2026-06	79 m²	€6.139	+11,5%	8	nee	nee
2026-05	84 m²	€5.750	+6,2%	5	ja	ja
2026-05	80 m²	€6.013	+13,1%	9	nee	nee
2026-04	85 m²	€5.776	+5,5%	4	nee	nee
2026-03	83 m²	€5.759	+7,4%	6	ja	ja
2026-02	81 m²	€5.617	+4,6%	3	ja	nee
2026-01	82 m²	€5.695	+8,8%	7	ja	nee
2025-12	79 m²	€5.684	+5,6%	4	ja	nee

... 14 totaal · individuele biedingen worden nooit getoond

Aandachtspunten

- **Anker:** €/m² is het primaire anker; % boven vraagprijs is weergave. Zodra WOZ/BAG een onafhankelijke waardeschatting per historische verkoop levert, stap over op **sold-to-value** als canonic anker — dan splits je verkoperstrategie en echte concurrentie volledig.
- **Percentiel-gestuurd:** "kleinste marge" is een risicovoorkeur, geen vaststaand getal — kies je eigen winkans.
- De overwinningsmarge en de hefboom-analyse komen uitsluitend uit bijgedragen biedladders. Zonder ladders valt het rapport terug op alleen de winnend-bod-curve.
- Beschrijvend model, recency-gewogen; verkopen ouder dan enkele maanden tellen minder zwaar.