Nieuwbouwers

Algemene voorwaarden

Algemene Voorwaarden – Woningzoekers

Deze voorwaarden gelden voor iedereen die een account aanmaakt op het platform van Nieuwbouwers en voor Nieuwbouwers Plus+, het eenmalige inschrijfrecht waarmee een woningzoeker zich onbeperkt kan inschrijven in alle aangesloten gemeenten.

VERSIE	DATUM	STATUS
2.0	24 september 2026	Vastgesteld

1 Definities
2 Toepasselijkheid
3 Account
4 Nieuwbouwers Plus+
5 Wanneer Nieuwbouwers Plus+ eindigt, en opnieuw beginnen
6 Herroepingsrecht
7 Woonpunten
8 Inschrijving
9 Toewijzing
10 Wat de aanbieder van u te zien krijgt
11 Overgang van het bijdragemodel
12 Aansprakelijkheid
13 Beëindiging
14 Klachten en verificatie
15 Toepasselijk recht
16 Inwerkingtreding

Artikel 1

Definities

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

Nieuwbouwers
Nieuwbouwers B.V., gevestigd te Emmeloord, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 87326914.

Platform
het digitale platform van Nieuwbouwers waarop woningzoekers zich registreren, woonpunten opbouwen en zich kunnen inschrijven op objecten.

Woningzoeker
iedere natuurlijke persoon die een account aanmaakt op het platform.

Account
de persoonlijke digitale omgeving van de woningzoeker op het platform. Een account is kosteloos.

Nieuwbouwers Plus+
het eenmalig af te nemen inschrijfrecht waarmee de woningzoeker zich onbeperkt kan inschrijven op objecten in alle aangesloten gemeenten.

Bijdrage
de eenmalige bijdrage van € 50 inclusief btw die de woningzoeker voor Nieuwbouwers Plus+ voldoet.

Aangesloten gemeente
een gemeente of ander werkgebied waarin het platform actief is en waarin uitgiften plaatsvinden.

Aanbieder
de gemeente, projectontwikkelaar, corporatie, bouwbedrijf of andere partij die een object via het platform aanbiedt.

Object
een woning of kavel die via het platform wordt aangeboden.

Uitgifte
een door Nieuwbouwers gefaciliteerde inschrijvingsperiode voor één of meerdere objecten, met een eigen open- en sluitingsmoment.

Initiële uitgifte
de eerste uitgifte van nieuwbouwobjecten binnen een project, waarbij toewijzing plaatsvindt op basis van het woonpuntensysteem (standaard) of, indien de aanbieder dit heeft bepaald, op basis van loting conform het Reglement Loting.

Direct beschikbaar object
een object dat buiten een initiële uitgifte direct beschikbaar wordt gesteld.

Uitgiftevoorwaarden
de per uitgifte door Nieuwbouwers gepubliceerde voorwaarden, waarin in ieder geval de toewijzingsmethode, de deelnemende objecten, het sluitingsmoment en de puntenmogelijkheden binnen het project zijn vastgelegd.

Woonpunten
de door de woningzoeker opgebouwde punten binnen het woonpuntensysteem, bestaande uit accountpunten, profielpunten, projectpunten en overgangspunten.

Woonpuntensysteem
het systeem waarmee woonpunten worden opgebouwd en toegepast bij rangordebepaling, zoals uitgewerkt in het Reglement Uitgifte & Woonpuntensysteem.

Compleet profiel
het woonwensenprofiel van de woningzoeker waarin alle als verplicht aangemerkte velden zijn ingevuld.

> **Optieovereenkomst**
> de overeenkomst waarbij een woningzoeker gedurende een vastgestelde periode het exclusieve recht verkrijgt om een object te kopen.

Artikel 2

Toepasselijkheid

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op het gebruik van het platform door woningzoekers en op Nieuwbouwers Plus+.
2. Door registratie aanvaardt de woningzoeker deze voorwaarden.
3. Het Reglement Uitgifte & Woonpuntensysteem, het Reglement Loting, de Privacyverklaring, het Cookiebeleid, de Disclaimer en de Klachtenregeling maken integraal onderdeel uit van deze voorwaarden en zijn beschikbaar op de website van Nieuwbouwers.
4. Per uitgifte gelden daarnaast de Uitgiftevoorwaarden van die uitgifte. Bij strijdigheid tussen de Uitgiftevoorwaarden en deze voorwaarden prevaleren deze voorwaarden, tenzij de Uitgiftevoorwaarden uitdrukkelijk ten gunste van de woningzoeker afwijken.
5. Nieuwbouwers kan deze voorwaarden wijzigen. Een wijziging wordt ten minste dertig dagen voor ingang aangekondigd via het platform of per e-mail. Een wijziging die uitsluitend in het voordeel van de woningzoeker is, kan direct ingaan.
6. Betreft de wijziging een voor de woningzoeker wezenlijke bepaling, dan kan de woningzoeker binnen dertig dagen na aankondiging kosteloos zijn account beëindigen. Een wijziging kan de reeds verworven rechten uit Nieuwbouwers Plus+ niet beperken.

TOELICHTING
Het zesde lid is opgenomen omdat Nieuwbouwers Plus+ eenmalig wordt betaald. Wat vooraf is afgerekend, kan achteraf niet eenzijdig worden uitgehold.

Artikel 3

Account

1. Door het aanmaken van een account komt een overeenkomst tot stand tussen de woningzoeker en Nieuwbouwers.
2. Het aanmaken en gebruiken van een account is kosteloos. Met een account kan de woningzoeker het platform gebruiken ter oriëntatie, zijn woonwensenprofiel invullen, woonpunten opbouwen en deelnemen aan participatieactiviteiten.
3. Een account is persoonsgebonden. De woningzoeker verstrekt juiste en volledige gegevens en houdt deze actueel.

4. Per natuurlijke persoon is één account toegestaan. Bij meerdere accounts van dezelfde persoon kan Nieuwbouwers accounts samenvoegen of beëindigen.
5. Nieuwbouwers kan een account opschorten of beëindigen bij misbruik, fraude, het verstrekken van onjuiste gegevens of overtreding van deze voorwaarden.

Artikel 4

Nieuwbouwers Plus+

1. Voor het inschrijven op een object is Nieuwbouwers Plus+ vereist.
2. De bijdrage bedraagt eenmalig € 50 inclusief btw en is bij aanschaf verschuldigd.
3. Nieuwbouwers Plus+ geeft recht op onbeperkt inschrijven op objecten in alle aangesloten gemeenten, zonder aanvullende bijdrage per inschrijving.
4. Nieuwbouwers Plus+ omvat daarnaast de financiële check op het platform, zonder aanvullende kosten.
5. Nieuwbouwers Plus+ kent geen periodieke of jaarlijkse bijdrage en kent geen einddatum. Het loopt door totdat u een woning heeft verworven of uw account wordt bevroren, beide geregeld in artikel 5.
6. Nieuwbouwers Plus+ is persoonsgebonden en niet overdraagbaar.
7. Beëindigt Nieuwbouwers het platform of de dienstverlening in alle aangesloten gemeenten binnen twaalf maanden na aanschaf van Nieuwbouwers Plus+, dan restitueert Nieuwbouwers de bijdrage naar rato van de resterende periode van die twaalf maanden.
8. Geldt in een aangesloten gemeente op grond van een afspraak met die gemeente een afwijkende regeling voor de bijdrage, dan wordt die regeling bij de betreffende gemeente op het platform vermeld. Voor de gemeente Urk is dat het geval; zie artikel 11.

Artikel 5

Wanneer Nieuwbouwers Plus+ eindigt, en opnieuw beginnen

Nieuwbouwers Plus+ loopt door totdat u een woning heeft verworven. Daarnaast kan het eindigen wanneer u lange tijd niets meer doet. In beide gevallen blijft uw account bestaan.

Na het verwerven van een woning

1. Nieuwbouwers Plus+ eindigt zodra u een koop- of aannemingsovereenkomst ondertekent voor een object dat u via het platform toegewezen heeft gekregen.

TOELICHTING

Het eindigt bij de ondertekening en niet al bij de toewijzing. Ketst een toewijzing alsnog af — bijvoorbeeld doordat u de optieovereenkomst niet tekent of de koop niet doorgaat — dan blijft uw inschrijfrecht gewoon bestaan en kunt u verder zoeken.

2. Uw account, uw woonwensenprofiel en uw historie blijven behouden. Uw woonpunten vervallen op grond van artikel 7 lid 8.
3. Wilt u zich later opnieuw op de woningmarkt begeven, dan kan dat met hetzelfde account. U voldoet daarvoor opnieuw de bijdrage.
4. Uw accountpunten beginnen na die nieuwe betaling opnieuw bij nul en bouwen op vanaf dat moment. Uw profielpunten tellen weer mee zodra u uw woonwensenprofiel bevestigt.

TOELICHTING

Dat de wachtklok opnieuw begint, is wat de rangorde eerlijk houdt: wie net een woning heeft gekocht, start niet met een voorsprong op iemand die nog zoekt.

Bij inactiviteit

5. Het inschrijfrecht blijft bestaan ongeacht of u uw woonwensenprofiel actualiseert. Het niet tijdig bevestigen van het profiel raakt uitsluitend de profielpunten uit artikel 7 lid 3.
6. Heeft u gedurende vierentwintig aaneengesloten maanden geen enkele activiteit op het platform verricht, dan wordt uw account bevroren. U kunt zich vanaf dat moment niet meer inschrijven op objecten.
7. Als activiteit geldt in ieder geval: inloggen op het account, het bevestigen of wijzigen van het woonwensenprofiel, het inschrijven op een object en deelname aan een participatieactiviteit.
8. Nieuwbouwers waarschuwt u ten minste één maand voordat uw account wordt bevroren per e-mail, onder vermelding van de datum waarop dat gebeurt en van de handeling waarmee u dit kunt voorkomen.
9. Bevriezing laat uw account, woonwensenprofiel, woonpunten en historie onverlet. De woonpunten blijven ongewijzigd staan, vervallen niet en bouwen gedurende de bevriezing niet verder op.
10. U kunt uw account op ieder moment heractiveren door de bijdrage opnieuw te voldoen. Anders dan na het verwerven van een woning blijven uw woonpunten daarbij ongewijzigd.

In beide gevallen

11. Op iedere nieuwe betaling is het herroepingsrecht uit artikel 6 onverkort van toepassing.

TOELICHTING

Omdat Nieuwbouwers Plus+ eenmalig wordt betaald, moet vooraf duidelijk zijn wanneer het eindigt. Daarom ziet u deze regeling ook bij de aanschaf.

Artikel 6

Herroepingsrecht

1. De woningzoeker heeft het recht de aanschaf van Nieuwbouwers Plus+ binnen veertien dagen na de dag van aanschaf zonder opgave van redenen te herroepen.
2. Herroeping geschiedt door een ondubbelzinnige mededeling aan info@nieuwbouwers.nl of via het daarvoor bestemde modelformulier op de website. Nieuwbouwers bevestigt de ontvangst onverwijld.
3. Nieuwbouwers betaalt de bijdrage binnen veertien dagen na ontvangst van de herroeping terug, met hetzelfde betaalmiddel als waarmee is betaald.
4. Wenst de woningzoeker Nieuwbouwers Plus+ direct te gebruiken, dan kan hij daar bij de aanschaf uitdrukkelijk om verzoeken en daarbij verklaren dat hij zijn herroepingsrecht verliest zodra de dienst volledig is uitgevoerd. Zonder dat uitdrukkelijke verzoek en die verklaring blijft het herroepingsrecht gedurende veertien dagen onverkort bestaan.
5. Schrijft de woningzoeker zich binnen de bedenktijd in op een object, dan geldt dat als volledige uitvoering van de dienst.

TOELICHTING

Zonder de in het vierde lid bedoelde verklaring kan een inschrijving binnen de bedenktijd worden herroepen met terugbetaling van de bijdrage.

Artikel 7

Woonpunten

De exacte werking van het woonpuntensysteem is vastgelegd in het Reglement Uitgifte & Woonpuntensysteem. Dit artikel bevat de hoofdlijn.

1. Woonpunten zijn persoonsgebonden, niet overdraagbaar en hebben geen vermogensrechtelijke waarde. Woonpunten geven geen recht op toewijzing of aankoop, maar bepalen uitsluitend de rangorde binnen een initiële uitgifte waarin het woonpuntensysteem wordt toegepast.
2. Accountpunten bouwen op per volledige kalenderweek dat het account bestaat, tot het in het Reglement Uitgifte & Woonpuntensysteem vastgelegde maximum.

3. Profielpunten worden toegekend zolang het profiel van de woningzoeker compleet is en in de voorafgaande twaalf maanden is bevestigd. Is het profiel niet tijdig bevestigd, dan tellen de profielpunten niet mee. Zij tellen in hun geheel weer mee zodra de woningzoeker zijn profiel alsnog bevestigt. Profielpunten stapelen niet en vervallen niet.
4. Wordt een veld na aanschaf toegevoegd aan wat als compleet profiel geldt, dan werkt dat niet terug: het profiel van de woningzoeker geldt als compleet tot het eerstvolgende bevestigingsmoment.
5. Projectpunten en overgangspunten gelden uitsluitend binnen het project waarvoor zij zijn toegekend en vervallen na afronding daarvan. De mogelijkheden om projectpunten te verdienen worden per uitgifte gepubliceerd in de Uitgiftevoorwaarden.

Verval van woonpunten

6. Bij ondertekening van een optieovereenkomst vervalt van rechtswege vijftig procent van het op dat moment opgebouwde aantal woonpunten.
7. Komt vervolgens geen koop- of aannemingsovereenkomst tot stand, dan blijft dat verval in stand, tenzij het niet tot stand komen van de koop aantoonbaar niet aan de woningzoeker is toe te rekenen. In dat geval worden de vervallen woonpunten hersteld.
8. Bij ondertekening van een koop- of aannemingsovereenkomst voor een object dat u via het platform toegewezen heeft gekregen, vervalt het volledige resterende aantal woonpunten. Op dat moment eindigt ook Nieuwbouwers Plus+, conform artikel 5.
9. Verval van woonpunten vindt automatisch plaats en is onomkeerbaar, behoudens het in het zevende lid genoemde geval.

Artikel 8

Inschrijving

1. Inschrijving op een object staat open voor iedere woningzoeker met een account en Nieuwbouwers Plus+, in iedere aangesloten gemeente.
2. Bij het inschrijven aanvaardt de woningzoeker uitdrukkelijk deze voorwaarden, het toepasselijke reglement en de Uitgiftevoorwaarden van de betreffende uitgifte, en neemt hij kennis van de gegevensverstrekking bedoeld in artikel 10.
3. Nieuwbouwers legt het moment van aanvaarding en de versie van de aanvaarde documenten vast. De woningzoeker kan deze gegevens te allen tijde in zijn account raadplegen.
4. Per uitgifte kan op één object worden ingeschreven, tenzij in de Uitgiftevoorwaarden anders is bepaald.
5. Een inschrijving kan door de woningzoeker tot het sluitingsmoment worden ingetrokken. Intrekking heeft geen gevolgen voor het aantal woonpunten.
6. Inschrijving geeft geen garantie op toewijzing.

Artikel 9

Toewijzing

Initiële uitgifte

1. Toewijzing vindt uitsluitend plaats op basis van de door de aanbieder bepaalde toewijzingsmethode. Het woonpuntensysteem is de standaard; de aanbieder kan in plaats daarvan kiezen voor loting conform het Reglement Loting. De gekozen methode wordt voorafgaand aan de inschrijvingsperiode vermeld in de Uitgiftevoorwaarden en kan daarna niet worden gewijzigd.
2. Bij het woonpuntensysteem wordt de rangorde vastgesteld op basis van het aantal woonpunten op het sluitingsmoment, en bij gelijke stand op basis van het hoogste aantal accountpunten en daarna de datum en het tijdstip van registratie.
3. Bij loting wordt de volgorde bepaald via een reproduceerbaar algoritme met een publiekelijk verifieerbare seed, conform het Reglement Loting.

Direct beschikbare objecten

4. Bij direct beschikbare objecten spelen woonpunten geen rol. Toewijzing vindt plaats op volgorde van geldige inschrijving, tenzij in de Uitgiftevoorwaarden anders is bepaald.

Optie en koop

5. De woningzoeker is gehouden binnen vijf werkdagen na kennisgeving van toewijzing de optieovereenkomst te ondertekenen. Bij niet-tijdige ondertekening vervalt de toewijzing en gaat deze over op de eerstvolgende gerangschikte woningzoeker.
6. Na ondertekening verkrijgt de woningzoeker gedurende de vastgestelde optieperiode het exclusieve recht tot aankoop van het betreffende object.
7. Nieuwbouwers is geen partij bij de optie-, koop- of aannemingsovereenkomst. De koopovereenkomst kan via het platform worden ondertekend, maar dit is geen vereiste.

Artikel 10

Wat de aanbieder van u te zien krijgt

Wat een aanbieder van u ziet, hangt af van hoe ver u zelf bent gegaan. Er zijn drie niveaus.

1. U heeft geen belangstelling getoond

1. Aanbieders en afnemers van het data-abonnement zien uitsluitend geanonimiseerde en geaggregeerde cijfers over de woningvraag in een gemeente. Daarin bent u niet herkenbaar en niet herleidbaar. Een cijfer of kenmerk wordt alleen getoond als het op ten minste vijf personen berust; bij minder dan vijf wordt het samengevoegd met een grotere groep of weggelaten.

2. U toont belangstelling voor een project

2. De aanbieder van dat project ziet de samenstelling van de groep belangstellenden: woonwensen, huishoudsamenstelling, budgetklasse en zoekduur, zonder naam en zonder contactgegevens. Ook hier geldt de ondergrens van vijf personen uit het eerste lid.
3. De aanbieder kan die groep als geheel een bericht sturen via het platform. Nieuwbouwers verzendt dat bericht; de aanbieder krijgt uw adres niet te zien en uw antwoord loopt via het platform, tenzij u zelf besluit rechtstreeks te reageren.
4. U kunt uw belangstelling op elk moment intrekken. Daarmee eindigt ook de groepscommunicatie naar u.

3. U schrijft zich in op een object

5. Schrijft u zich tijdens een inschrijvingsperiode in op een object, dan ontvangt de aanbieder van dat object uw naam en contactgegevens en kan hij individueel contact met u opnemen over dat object.
6. Dit gebeurt op het moment van inschrijven, niet pas bij toewijzing. U wordt daarop gewezen voordat u de inschrijving bevestigt.

> **TOELICHTING**
>
> Dat is de kern van de afweging: inschrijven is een stap waarmee u zich kenbaar maakt bij de partij die de woning verkoopt. Wilt u dat niet, dan kunt u belangstelling tonen zonder in te schrijven — dan blijft u op niveau 2 en anoniem.

7. Na sluiting van de inschrijvingsperiode ziet de aanbieder de volgorde van de inschrijvers op zijn object, zodat hij in die volgorde kan toewijzen. Uw woonpunten ziet hij daarbij niet.
8. Uw woonpuntenstand, uw inschrijvingen en rangorde bij andere projecten en uw betalingsgegevens worden nooit aan een aanbieder verstrekt.

Waar de aanbieder aan gebonden is

9. De aanbieder is voor de van u ontvangen gegevens zelfstandig verwerkingsverantwoordelijke. Nieuwbouwers legt met iedere aanbieder schriftelijk vast dat hij deze gegevens uitsluitend voor het betreffende object gebruikt, niet voor marketing inzet, en verwijdert zodra vaststaat dat met u geen overeenkomst tot stand komt.

10. De grondslag voor de verstrekking bij niveau 3 is de uitvoering van de overeenkomst. Zij berust niet op toestemming; wilt u haar ongedaan maken, dan trekt u uw inschrijving in.

11. De verwerking van uw persoonsgegevens is nader omschreven in de Privacyverklaring Woningzoekers.

Artikel 11

Overgang van het bijdragemodel

Dit artikel regelt de overgang van het model met een bijdrage per inschrijving naar Nieuwbouwers Plus+.

1. Met ingang van 24 september 2026 is voor het inschrijven op een object Nieuwbouwers Plus+ vereist en is per inschrijving geen afzonderlijke bijdrage meer verschuldigd.

2. De woningzoeker die vóór die datum een bijdrage per inschrijving heeft voldaan, ontvangt Nieuwbouwers Plus+ zonder aanvullende betaling. Het aantal eerdere inschrijvingen doet daarbij niet ter zake: één eerdere betaling volstaat.

3. De woningzoeker die vóór die datum een jaarabonnement heeft afgenomen, ontvangt Nieuwbouwers Plus+ eveneens zonder aanvullende betaling, en behoudt dat recht ook na afloop van de periode waarvoor hij had betaald.

> **TOELICHTING**
>
> De overgang is voor iedere bestaande woningzoeker uitsluitend gunstig: wie ooit heeft betaald, krijgt daarvoor een recht terug dat ruimer is dan wat hij had. Daarom gaat zij direct in en is de aankondigingstermijn uit artikel 2 lid 5 hier niet van toepassing.

4. Nieuwbouwers informeert alle geregistreerde woningzoekers over de omschakeling en over wat die voor hun situatie betekent.

5. Een op de omschakelingsdatum lopende uitgifte wordt afgewikkeld onder de voorwaarden die golden bij de openstelling van die uitgifte. Een woningzoeker die zich voor die uitgifte al had ingeschreven, hoeft niets bij te betalen.

Uitzondering: gemeente Urk

6. In de gemeente Urk blijft het bestaande jaarabonnement van € 50 per jaar van kracht zolang de gemeente dat zo wenst. Voor inschrijvingen op objecten in die gemeente geldt dat abonnement in plaats van Nieuwbouwers Plus+.

7. Beschikt een woningzoeker over Nieuwbouwers Plus+, dan kan hij zich daarmee ook in de gemeente Urk inschrijven; een jaarabonnement is voor hem niet vereist.

TOELICHTING

Zo raakt niemand iets kwijt: het Urkse abonnement blijft bestaan voor wie het heeft, en wie Plus+ heeft kan overal terecht.

Artikel 12

Aansprakelijkheid

1. Nieuwbouwers is niet aansprakelijk voor de juistheid of volledigheid van door aanbieders verstrekte projectinformatie.
2. Nieuwbouwers is geen partij bij en niet aansprakelijk voor overeenkomsten tussen de woningzoeker en een aanbieder.
3. De aansprakelijkheid van Nieuwbouwers jegens de woningzoeker is beperkt tot de directe schade en tot een bedrag van ten hoogste € 500 per gebeurtenis.
4. De beperkingen uit dit artikel gelden niet bij opzet of bewuste roekeloosheid van Nieuwbouwers of haar leidinggevenden, en evenmin bij schade door dood of letsel.

Artikel 13

Beëindiging

1. De woningzoeker kan zijn account te allen tijde beëindigen via het platform.
2. Bij beëindiging van het account vervallen de woonpunten en eindigt Nieuwbouwers Plus+. De bijdrage wordt niet gerestitueerd, behoudens een geldig beroep op het herroepingsrecht of het bepaalde in artikel 4 lid 7. Is het account op grond van artikel 5 bevroren, dan bestaat evenmin recht op restitutie.
3. Nieuwbouwers bewaart de gegevens van een beëindigd account conform de bewaartermijnen uit de Privacyverklaring.
4. Beëindiging laat een reeds tot stand gekomen optie- of koopovereenkomst met een aanbieder onverlet.

Artikel 14

Klachten en verificatie

1. Op klachten over de dienstverlening van Nieuwbouwers is de Klachtenregeling van Nieuwbouwers van toepassing.
2. Twijfelt de woningzoeker aan de juistheid van zijn woonpuntenstand of aan de uitkomst van een loting, dan kan hij een verificatieverzoek indienen via info@nieuwbouwers.nl, conform het Reglement Uitgifte & Woonpuntensysteem respectievelijk het Reglement Loting.

   Klachten over besluiten van een aanbieder dienen aan die aanbieder te worden gericht.

3.

Artikel 15

Toepasselijk recht

Op deze voorwaarden is Nederlands recht van toepassing. Geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in Nederland. De woningzoeker behoudt het recht een geschil voor te leggen aan de rechter van zijn woonplaats.

Artikel 16

Inwerkingtreding

Deze voorwaarden zijn vastgesteld op 24 september 2026 en treden met ingang van die datum in werking. Zij vervangen de Algemene Voorwaarden Woningzoekers versie 1.2 van 28 juli 2026.