

Reglement Loting

Dit reglement beschrijft de procedure voor toewijzing via loting, als alternatief voor het woonpuntensysteem. Het geldt uitsluitend wanneer de aanbieder daar vóór de inschrijvingsperiode expliciet voor heeft gekozen, en vormt een integraal onderdeel van de Algemene Voorwaarden Aanbieders en de Algemene Voorwaarden Woningzoekers.

VERSIE**1.1****DATUM****24 september 2026****STATUS****Vastgesteld**

- | | | |
|--------------------------------------|--|---|
| 1 Doel en toepasselijkheid | 2 Definities | 3 Voorwaarden voor toepassing van loting |
| 4 Deelnamevoorwaarden | 5 Lotingsseed en methode | 6 Uitvoering van de loting |
| 7 Bekendmaking van de uitslag | 8 Reserveposities en doorschuiven | 9 Gevolgen voor woonpunten |
| 10 Bezwaar en verificatie | 11 Transparantie en archivering | 12 Wijziging, slotbepaling en inwerkingtreding |

Artikel 1

Doel en toepasselijkheid

1. Dit reglement is van toepassing op uitgiften waarbij de aanbieder expliciet heeft gekozen voor loting als toewijzingsmethode.
2. Loting is een alternatief voor het woonpuntensysteem uit het Reglement Uitgifte & Woonpuntensysteem. Beide systemen kunnen niet tegelijk worden toegepast op hetzelfde object binnen dezelfde uitgifte.
3. De keuze voor loting wordt per project of per uitgifte gemaakt en geldt uitsluitend voor de objecten waarvoor dat expliciet is bepaald en in de Uitgiftevoorwaarden is gepubliceerd.
4. Het lotingsproces is transparant, reproduceerbaar en controleerbaar. Toeval wordt uitsluitend geïntroduceerd via de in dit reglement beschreven methode.

Artikel 2

Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

Loting

de toewijzingsmethode waarbij, na controle van de deelnamevoorwaarden, de rangorde van deelnemers wordt bepaald door een aantoonbaar willekeurig proces.

Lotingsprocedure

de volledige reeks stappen van inschrijving tot en met het bepalen van de volgorde en het aanwijzen van de eerste optant en de reserves.

Lotingsseed

een unieke, vooraf vastgelegde en gepubliceerde waarde waarmee de uitkomst van de loting reproduceerbaar is.

Deelnemer

een woningzoeker met een volledig en actief account en met Nieuwbouwers Plus+, die zich tijdig heeft ingeschreven voor de betreffende uitgifte.

Eerste optant

de deelnemer die als eerste uit de loting komt en het recht verkrijgt de optieovereenkomst te ondertekenen.

Reserve

een deelnemer die na de eerste optant uit de loting komt en in aanmerking komt indien de eerste optant of een eerdere reserve afvalt.

Uitgiftevoorwaarden

de per uitgifte door Nieuwbouwers gepubliceerde voorwaarden van die uitgifte.

Artikel 3

Voorwaarden voor toepassing van loting

- 1.** De aanbieder besluit uiterlijk bij publicatie van de uitgifte of loting van toepassing is. Die keuze wordt expliciet vermeld in de Uitgiftevoorwaarden.
- 2.** Loting is uitsluitend van toepassing indien het aantal geldige inschrijvingen het aantal beschikbare objecten overstijgt. Zijn er evenveel of minder inschrijvingen dan objecten, dan vindt geen loting plaats en worden alle inschrijvers toegewezen.
- 3.** De aanbieder kan loting toepassen voor een geheel project, voor een specifieke uitgifte of voor een afgebakende categorie objecten binnen een uitgifte.
- 4.** Eenmaal gepubliceerd kan de keuze voor loting na openstelling van de inschrijvingsperiode niet meer worden gewijzigd.

Artikel 4

Deelnamevoorwaarden

1. Deelname vereist een volledig en actief account en Nieuwbouwers Plus+, conform de artikelen 3 en 4 van de Algemene Voorwaarden Woningzoekers. Is het account bevroren als bedoeld in artikel 5 van die voorwaarden, dan is deelname niet mogelijk.
2. De woningzoeker dient zich binnen de opengestelde inschrijvingsperiode te hebben ingeschreven en daarbij akkoord te zijn gegaan met de Uitgiftevoorwaarden.
3. Per uitgifte kan op één object worden ingeschreven, tenzij in de Uitgiftevoorwaarden anders is bepaald.
4. Inschrijvingen die niet aan de deelnamevoorwaarden voldoen, worden van de loting uitgesloten. De betrokken woningzoeker wordt daarvan vóór de loting in kennis gesteld, met opgave van de reden.

Artikel 5

Lotingsseed en methode

De lotingsseed maakt de uitkomst controleerbaar en reproduceerbaar. Iedere derde kan de uitkomst verifiëren aan de hand van de gepubliceerde seed en de deelnemerslijst.

1. De loting wordt uitgevoerd met een aantoonbaar willekeurig en reproduceerbaar algoritme op basis van een lotingsseed.
2. De lotingsseed wordt bepaald door een externe, publiekelijk verifieerbare bron, zoals de hash van een vooraf vastgelegd blok in een openbare blockchain, of een vergelijkbare onafhankelijke willekeurige waarde.
3. De lotingsseed, de bron daarvan en de gebruikte methode worden op het platform gepubliceerd voorafgaand aan de uitvoering van de loting.
4. Nieuwbouwers legt de gehanteerde methode en alle invoergegevens — de lotingsseed en de deelnemerslijst op het sluitingsmoment — vast in een lotingsverslag.

TOELICHTING

Dat de seed van buiten komt en vóór de loting wordt gepubliceerd, is wat de uitkomst controleerbaar maakt: niemand bij Nieuwbouwers of bij de aanbieder kan die waarde kiezen nadat de deelnemers bekend zijn.

Artikel 6

Uitvoering van de loting

1. De loting wordt uitgevoerd door Nieuwbouwers na sluiting van de inschrijvingsperiode.

2. Vóór uitvoering stelt Nieuwbouwers de definitieve deelnemerslijst vast. Alleen woningzoekers die aan alle deelnamevoorwaarden voldoen, worden opgenomen.
 3. De loting bepaalt een volledige volgorde van alle deelnemers. De deelnemer op positie één is de eerste optant; de overige deelnemers zijn reserve in volgorde van hun positie.
 4. Het aantal te handhaven reserveposities wordt vooraf door de aanbieder bepaald en in de Uitgiftevoorwaarden gepubliceerd. Het minimum bedraagt drie per object.
 5. De loting wordt uitgevoerd zonder tussenkomst van de aanbieder of enige andere partij met een belang bij de uitkomst.
-

Artikel 7

Bekendmaking van de uitslag

1. De uitslag wordt zo spoedig mogelijk na uitvoering op het platform gepubliceerd, uiterlijk binnen twee werkdagen na sluiting van de inschrijvingsperiode.
2. Iedere deelnemer ontvangt een persoonlijke kennisgeving van zijn positie.
3. De eerste optant ontvangt tevens een kennisgeving van de toewijzing en van de termijn waarbinnen de optieovereenkomst moet worden ondertekend, conform artikel 9 van de Algemene Voorwaarden Woningzoekers.
4. Het lotingsverslag — met de lotingsseed, de bron daarvan, de gebruikte methode en de volledige uitkomst — wordt op het platform gepubliceerd en is voor alle deelnemers inzichtelijk.
5. De deelnemerslijst in het gepubliceerde verslag bevat geen namen of contactgegevens, maar uitsluitend niet tot een persoon herleidbare deelnemersnummers. Iedere deelnemer ziet zijn eigen nummer in zijn account.

TOELICHTING

Zonder het vijfde lid zou een publiek verifieerbaar verslag betekenen dat iedereen kan zien wie zich op welke woning heeft ingeschreven. Met deelnemersnummers blijft de uitkomst narekenbaar zonder dat gegevens van andere deelnemers worden prijsgegeven.

Artikel 8

Reserveposities en doorschuiven

1. Ondertekent de eerste optant de optieovereenkomst niet binnen de gestelde termijn, dan vervalt de toewijzing automatisch en schuift de volgende deelnemer op de reservelijst door.
2. Doorschuiven vindt plaats in de volgorde van de lotingsuitslag. Er vindt geen hernieuwde loting plaats.

3. Alle reservekandidaten worden gedurende de optieperiode via het platform op de hoogte gehouden van hun actuele positie.
 4. Zijn alle reserveposities doorlopen zonder dat een overeenkomst tot stand is gekomen, dan besluit de aanbieder over de verdere beschikbaarstelling van het object, conform artikel 9 van de Algemene Voorwaarden Aanbieders.
-

Artikel 9

Gevolgen voor woonpunten

Omdat loting geen gebruikmaakt van het woonpuntensysteem, heeft deelname geen invloed op het woonpuntensaldo — behalve bij het tekenen van een optie of koop.

1. Deelname aan een loting heeft geen invloed op het woonpuntensaldo van de woningzoeker.
 2. Bij ondertekening van een optieovereenkomst na toewijzing via loting vervalt vijftig procent van het op dat moment opgebouwde aantal woonpunten, conform artikel 11 lid 1 van het Reglement Uitgifte & Woonpuntensysteem.
 3. Bij ondertekening van een koop- of aannemingsovereenkomst vervalt het volledige resterende aantal woonpunten, conform artikel 11 lid 3 van dat reglement.
 4. Het verval vindt automatisch plaats en is onomkeerbaar, behoudens het geval bedoeld in artikel 11 lid 2 van dat reglement.
-

Artikel 10

Bezwaar en verificatie

1. Een deelnemer die twijfelt aan de juistheid van de lotingsuitslag kan binnen vijf werkdagen na publicatie een verificatieverzoek indienen via info@nieuwbouwers.nl.
2. Nieuwbouwers verstrekt binnen tien werkdagen een gemotiveerde reactie, inclusief de volledige invoergegevens waarmee de deelnemer de loting zelfstandig kan reproduceren.
3. Gedurende de verificatieprocedure wordt de toewijzing niet opgeschort, tenzij Nieuwbouwers gerede twijfel heeft over de juistheid van de uitkomst.
4. Toont de verificatie een onjuistheid aan, dan wordt de loting opnieuw uitgevoerd met de gecorrigeerde invoergegevens en een nieuwe, opnieuw extern bepaalde lotingsseed. Alle deelnemers worden daarvan in kennis gesteld.

Artikel 11

Transparantie en archivering

1. Nieuwbouwers archiveert alle lotingsverslagen — inclusief lotingsseed, deelnemerslijst en uitkomst — gedurende ten minste vijf jaar.
2. Deelnemers kunnen het lotingsverslag van een uitgifte waaraan zij hebben deelgenomen te allen tijde opvragen via info@nieuwbouwers.nl.
3. Aanbieders ontvangen na afronding een volledig lotingsverslag ten behoeve van hun administratie. Dat verslag bevat geen persoonsgegevens van andere deelnemers dan de optant en de reserves.

Artikel 12

Wijziging, slotbepaling en inwerkingtreding

1. Een wijziging van dit reglement is uitsluitend van toepassing op uitgiften waarvan de inschrijvingsperiode na de wijzigingsdatum wordt opengesteld.
2. Voor onderwerpen die niet in dit reglement zijn geregeld gelden het Reglement Uitgifte & Woonpuntensysteem, de Algemene Voorwaarden Aanbieders, de Algemene Voorwaarden Woningzoekers en de Privacyverklaring van Nieuwbouwers onverkort.

Dit reglement is vastgesteld op 24 september 2026 en treedt met ingang van die datum in werking. Het vervangt met ingang van die datum versie 1.0 van 9 maart 2026.