

Reglement Uitgifte & Woonpuntensysteem

Dit reglement is van toepassing op alle uitgften via het platform Nieuwbouwers en geldt voor zowel woningzoekers als aanbieders. Het vormt een integraal onderdeel van de Algemene Voorwaarden Woningzoekers en de Algemene Voorwaarden Aanbieders.

VERSIE**1.3****DATUM****24 september 2026****STATUS****Vastgesteld**

- | | | |
|--|--|---------------------------------------|
| 1 Doel en uitgangspunten | 2 Definities | 3 Accountpunten |
| 4 Profielpunten | 5 Projectpunten | 6 Overgangspunten |
| 7 Overgangsregeling bij eerste publicatie van een project | 8 Totale woonpuntenscore | 9 Rangordebepaling |
| 10 Bevriezing van het account | 11 Gevolgen van optie en koop | 12 Direct beschikbare objecten |
| 13 Transparantie en reproduceerbaarheid | 14 Bezwaar en verificatie | 15 Wijziging en evaluatie |
| 16 Overgang naar versie 1.3 | 17 Inwerkingtreding en slotbepaling | |

Artikel 1

Doel en uitgangspunten

- 1.** Dit reglement beschrijft de werking van het woonpuntensysteem en de rangordebepaling bij uitgften via het platform Nieuwbouwers.
- 2.** Het woonpuntensysteem is transparant, objectief, reproduceerbaar en deterministisch. Binnen het woonpuntensysteem wordt op geen enkel moment gebruikgemaakt van loting of enige andere vorm van toeval.
- 3.** Kiest de aanbieder voor loting in plaats van het woonpuntensysteem, dan geldt voor die uitgifte het Reglement Loting en blijft dit reglement buiten toepassing, met uitzondering van de artikelen 14 en 15.
- 4.** Woonpunten zijn niet te koop. De bijdrage voor Nieuwbouwers Plus+ en iedere andere betaling leveren geen woonpunten op en hebben geen invloed op de rangorde.

TOELICHTING

Het vierde lid legt de scheiding vast waarop het model rust: een betaling geeft toegang tot het inschrijven, deelname geeft kans op toewijzing. Die twee raken elkaar nergens, zodat een gemeente kan controleren dat geen euro iemands positie heeft verbeterd.

5. Afwijkingen van dit reglement zijn uitsluitend toegestaan indien deze vooraf expliciet en gemotiveerd zijn gepubliceerd in de Uitgiftevoorwaarden van de betreffende uitgifte.

Artikel 2

Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

Accountpunten

woonpunten die opbouwen op grond van de duur van het bestaan van het account. Accountpunten werden tot 24 september 2026 aangeduid als wachtpunten.

Profielpunten

woonpunten die worden toegekend voor een compleet en actueel bevestigd woonwensenprofiel.

Projectpunten

woonpunten die worden toegekend voor aantoonbare actieve participatie binnen een specifiek project.

Overgangspunten

eenmalige, projectgebonden woonpunten die bij de eerste publicatie van een project kunnen worden toegekend aan bestaande belangstellenden.

Compleet profiel

het woonwensenprofiel waarin alle op dat moment als verplicht aangemerkte velden zijn ingevuld.

Bestaande geïnteresseerde

een persoon die vóór de eerste publicatie van een project via het platform aantoonbaar zijn belangstelling voor dat project kenbaar heeft gemaakt bij de aanbieder.

Eerste publicatie

de eerste keer dat een project via het platform wordt gepubliceerd en beschikbaar wordt gesteld voor inschrijving.

Uitgiftevoorwaarden

de per uitgifte door Nieuwbouwers gepubliceerde voorwaarden van die uitgifte.

Sluitingsmoment

het exacte datum- en tijdstip waarop de inschrijvingsperiode van een uitgifte sluit, zoals geregistreerd in de serverlog van Nieuwbouwers.

Bevriezing

de toestand van een account als bedoeld in artikel 5 van de Algemene Voorwaarden Woningzoekers.

Artikel 3

Accountpunten

1. Een woningzoeker ontvangt één accountpunt per volledig verstreken kalenderweek dat zijn account bestaat, gerekend vanaf de datum waarop het account is aangemaakt, behoudens het bepaalde in het vijfde lid.
2. Het aantal accountpunten bedraagt ten hoogste tweeënvijftig.

TOELICHTING

Het plafond begrenst wat wachten oplevert, zodat de actieve deelnemer kan meekomen met wie er eerder was. Een jaar is gekozen omdat er uitgiften lopen waarin woningzoekers zijn ingestapt op de toezegging dat inschrijfduur meetelt.

3. Accountpunten zijn accountgebonden en gelden in iedere aangesloten gemeente. Er worden geen afzonderlijke accountpunten per gemeente bijgehouden.
4. Gedurende een bevriezing bouwen accountpunten niet verder op. Reeds opgebouwde accountpunten blijven ongewijzigd staan.
5. Verwerft de woningzoeker een woning en begint hij later opnieuw, dan start de opbouw van accountpunten bij nul, gerekend vanaf het moment waarop hij Nieuwbouwers Plus+ opnieuw heeft afgenomen. De datum waarop het account is aangemaakt speelt dan geen rol meer.
6. Het aantal accountpunten dat meetelt voor een uitgifte wordt vastgesteld op het sluitingsmoment van die uitgifte.

Artikel 4

Profielpunten

1. Een woningzoeker ontvangt tien profielpunten zolang zijn profiel compleet is en hij dat profiel in de voorafgaande twaalf maanden heeft bevestigd.
2. Is het profiel niet compleet of niet binnen twaalf maanden bevestigd, dan tellen de profielpunten niet mee bij de bepaling van de totale woonpunten score.

3. Bevestigt de woningzoeker zijn profiel alsnog, dan tellen de profielpunten onmiddellijk en in hun geheel weer mee.
 4. Profielpunten stapelen niet over de jaren en vervallen niet. Zij tellen mee of zij tellen niet mee.
 5. Wordt een veld na het laatste bevestigingsmoment van de woningzoeker als verplicht aangemerkt, dan werkt dat niet terug: het profiel geldt als compleet tot het eerstvolgende bevestigingsmoment.
 6. Profielpunten zijn accountgebonden en gelden in iedere aangesloten gemeente.
 7. Het meetellen van de profielpunten wordt vastgesteld op het sluitingsmoment van de betreffende uitgifte.
-

Artikel 5

Projectpunten

1. Projectpunten worden toegekend voor aantoonbare actieve participatie binnen een specifiek project en gelden uitsluitend voor de uitgften van dat project.
2. De aanbieder bepaalt welke activiteiten binnen zijn project projectpunten opleveren en publiceert dit voorafgaand aan de openstelling van de inschrijvingsperiode in de Uitgiftevoorwaarden.
3. Nieuwbouwers hanteert de volgende standaardwaarden:
 - het project volgen vanaf de start van de publicatie: 10 punten;
 - een enquête over het project invullen: 10 punten;
 - deelnemen aan een inloopavond of informatiebijeenkomst: 10 punten;
 - deelnemen aan een meedenksessie over het ontwerp: 15 punten;
 - reageren op een concrete ontwerpkeuze: 5 punten.
4. De aanbieder kan van de standaardwaarden afwijken binnen een bandbreedte van vijf tot vijftientig punten per activiteit. De afwijking wordt vooraf in de Uitgiftevoorwaarden vermeld.
5. Het totaal aantal projectpunten dat binnen één project aan een woningzoeker kan worden toegekend bedraagt ten hoogste vijftig.

TOELICHTING

Het maximum van vijftig is gelijk aan de som van de standaardwaarden en houdt de projectas ongeveer even zwaar als de accountas. Daarmee kan de actieve deelnemer opwegen tegen wie langer staat ingeschreven, zonder dat een van beide de rangorde alleen bepaalt.

6. Iedere woningzoeker die dezelfde activiteit binnen hetzelfde project verricht, ontvangt daarvoor hetzelfde aantal punten. Differentiatie tussen deelnemers is niet toegestaan.
7. De puntenwaarden van een activiteit kunnen na openstelling van de inschrijvingsperiode niet worden gewijzigd.

8. Projectpunten hebben geen werking binnen andere projecten of gemeenten en vervallen na afronding van het project waarvoor zij zijn toegekend.
-

Artikel 6

Overgangspunten

1. Bij de eerste publicatie van een project kunnen eenmalig overgangspunten worden toegekend aan bestaande geïnteresseerden, volgens de procedure van artikel 7.
2. Het aantal overgangspunten per bestaande geïnteresseerde bedraagt ten minste vijf en ten hoogste vijftientig punten.
3. Het aantal wordt per project vooraf vastgesteld door de aanbieder in overleg met Nieuwbouwers en gepubliceerd in de Uitgiftevoorwaarden.

TOELICHTING

Richtlijn: vijf tot tien punten bij een korte of informele interesseregistratie, vijftien tot vijftientig punten bij aantoonbare en gedocumenteerde langdurige betrokkenheid.

4. Alle bestaande geïnteresseerden binnen hetzelfde project ontvangen hetzelfde aantal overgangspunten. Differentiatie binnen dezelfde projectpublicatie is niet toegestaan.
 5. Overgangspunten kunnen na openstelling van de inschrijvingsperiode niet worden gewijzigd.
 6. Overgangspunten worden per project slechts eenmaal toegepast, ook indien een woningzoeker bij meerdere projecten van dezelfde aanbieder als bestaande geïnteresseerde geregistreerd stond.
 7. Overgangspunten gelden uitsluitend binnen het project waarvoor zij zijn toegekend en vervallen na afronding daarvan.
-

Artikel 7

Overgangsregeling bij eerste publicatie van een project

Dit artikel vervangt het Overgangsreglement Woonpuntensysteem van 9 maart 2026.

1. De overgangsregeling is uitsluitend van toepassing bij de eerste publicatie van een project en niet op daaropvolgende uitgaven binnen hetzelfde project.
2. Zij heeft tot doel bestaande belangstelling te erkennen en verkoopstagnatie te voorkomen, zonder afbreuk te doen aan de transparantie, objectiviteit en gelijke kansen die het platform waarborgt.
3. De aanbieder die de overgangsregeling wenst toe te passen, verstrekt voorafgaand aan de eerste publicatie aan Nieuwbouwers: een overzicht van de bestaande geïnteresseerden, en documentatie waaruit de eerdere belangstelling blijkt met vermelding van datum en wijze van vastlegging.

4. Nieuwbouwers beoordeelt de aangeleverde lijst op volledigheid en betrouwbaarheid en kan toepassing van de overgangsregeling weigeren indien de documentatie ontoereikend is.
5. Overgangspunten worden uitsluitend toegekend aan bestaande geïnteresseerden die vóór de openstelling van de inschrijvingsperiode een volledig account op het platform hebben aangemaakt.
6. De aanbieder informeert zijn bestaande geïnteresseerden erover dat registratie op het platform vereist is om voor overgangspunten in aanmerking te komen.
7. De toepassing van de overgangsregeling en het toegekende aantal punten worden per uitgifte expliciet vermeld in de Uitgiftevoorwaarden en zijn voor de woningzoeker als afzonderlijke component in zijn puntenopbouw zichtbaar.

Gegevensverwerking

8. De aanbieder verstrekt uitsluitend de persoonsgegevens die voor de toepassing van de overgangsregeling noodzakelijk zijn, te weten naam en e-mailadres van de bestaande geïnteresseerde.
9. De aanbieder is voor de persoonsgegevens op de interesselijst zelfstandig verwerkingsverantwoordelijke en staat in voor een rechtsgeldige grondslag voor de verstrekking aan Nieuwbouwers, alsmede voor het informeren van de betrokkenen daarover.
10. Nieuwbouwers verwerkt deze gegevens uitsluitend voor de uitvoering van de overgangsregeling en in de hoedanigheid van verwerker ten behoeve van de aanbieder. Op die verwerking is de Gegevensregeling Aanbieders van toepassing.

TOELICHTING

De verwerking loopt hier omgekeerd aan de gebruikelijke richting: de aanbieder levert eigen gegevens aan en Nieuwbouwers verwerkt die in zijn opdracht. Dat is de reden dat de Gegevensregeling Aanbieders daarvoor een afzonderlijke module kent.

Artikel 8

Totale woonpunten score

1. De totale woonpunten score van een woningzoeker binnen een uitgifte wordt berekend als de som van zijn accountpunten, profielpunten, projectpunten en overgangspunten.

Totale score = Accountpunten + Profielpunten + Projectpunten + Overgangspunten

2. De afzonderlijke componenten blijven binnen het platform voor de woningzoeker inzichtelijk.

3. De totale score wordt vastgesteld op het sluitingsmoment van de betreffende uitgifte.
-

Artikel 9

Rangordebepaling

De rangorde is volledig deterministisch. Er wordt op geen enkel moment gebruikgemaakt van loting of een andere vorm van toeval.

1. De rangorde per object wordt vastgesteld op basis van de hoogste totale woonpuntscore.
 2. Bij een gelijke totale woonpuntscore beslist het hoogste aantal accountpunten.
 3. Is de uitkomst dan nog gelijk, dan beslist de vroegste datum van accountregistratie.
 4. Is de uitkomst dan nog gelijk, dan beslist het vroegste tijdstip van accountregistratie, vastgesteld op basis van de serverlog van het platform.
-

Artikel 10

Bevriezing van het account

1. Woonpunten vervallen niet door tijdsverloop en niet door inactiviteit.

TOELICHTING

Dit lid vervangt de regeling uit versie 1.2, waarin alle woonpunten van rechtswege vervielen na twaalf maanden inactiviteit en de opbouw na heractivatie opnieuw bij nul begon.

2. Wordt een account bevroren als bedoeld in artikel 5 van de Algemene Voorwaarden Woningzoekers, dan blijven de opgebouwde woonpunten en de volledige historie ongewijzigd staan.
 3. Gedurende de bevriezing bouwen accountpunten niet verder op en kan de woningzoeker zich niet inschrijven op objecten.
 4. Na heractivering zet de opbouw van accountpunten zich voort vanaf het bij bevriezing bereikte aantal. De profielpunten tellen weer mee zodra de woningzoeker zijn profiel bevestigt.
 5. Een bevroren account wordt niet meegenomen in de rangorde van een uitgifte waarvan het sluitingsmoment in de periode van bevriezing valt.
-

Artikel 11

Gevolgen van optie en koop

1. Bij ondertekening van een optieovereenkomst vervalt van rechtswege vijftig procent van het op dat moment opgebouwde totaal aantal woonpunten.

2. 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.
 3. Bij ondertekening van een koop- of aannemingsovereenkomst voor een via het platform toegewezen object vervalt het volledige resterende aantal woonpunten en eindigt Nieuwbouwers Plus+. Begint de woningzoeker later opnieuw, dan geldt artikel 3 lid 5.
 4. Verval van woonpunten op grond van dit artikel vindt automatisch plaats en is onomkeerbaar, behoudens het in het tweede lid genoemde geval.
-

Artikel 12

Direct beschikbare objecten

1. Bij direct beschikbare objecten vindt geen rangordebepaling op basis van woonpunten plaats, tenzij in de Uitgiftevoorwaarden uitdrukkelijk anders is vermeld.
 2. Woonpunten spelen uitsluitend een rol bij initiële uitgften.
-

Artikel 13

Transparantie en reproduceerbaarheid

1. De rangorde van iedere uitgifte is op basis van dit reglement volledig reproduceerbaar.
 2. Een woningzoeker kan inzicht verkrijgen in zijn positie in de rangorde, zijn puntenscore en de afzonderlijke componenten van die score. Een aanbieder ziet de volgorde van de inschrijvers op zijn objecten, zonder hun woonpunten.
 3. Het woonpuntensysteem is objectief en niet manipuleerbaar buiten de in dit reglement vastgelegde systematiek.
-

Artikel 14

Bezwaar en verificatie

1. Een woningzoeker of aanbieder die twijfelt aan de juistheid van de woonpuntenscore of de rangorde kan binnen vijf werkdagen na publicatie van de rangorde een verificatieverzoek indienen via info@nieuwbouwers.nl.
2. Nieuwbouwers verstrekt binnen tien werkdagen een gemotiveerde reactie, inclusief de volledige puntopbouw en de gehanteerde tiebreakers, zodat de uitkomst zelfstandig kan worden geverifieerd. Aan een aanbieder verstrekt Nieuwbouwers daarbij geen puntenscores van individuele woningzoekers.
3. Gedurende de verificatieprocedure wordt de toewijzing niet opgeschort, tenzij Nieuwbouwers op grond van het verzoek gereede twijfel heeft over de juistheid van de rangorde.

4. Toont de verificatie een fout aan in de puntberekening of de rangordebepaling, dan wordt de rangorde gecorrigeerd en worden alle betrokken woningzoekers daarvan in kennis gesteld. Heeft de fout tot een onjuiste toewijzing geleid, dan beslist Nieuwbouwers in overleg met de aanbieder over de wijze van herstel.
 5. Een verificatieverzoek staat los van een klacht in de zin van de Klachtenregeling van Nieuwbouwers.
-

Artikel 15

Wijziging en evaluatie

1. Nieuwbouwers evalueert de werking van dit reglement periodiek en kan het wijzigen.
 2. Een wijziging wordt vooraf gecommuniceerd en is uitsluitend van toepassing op uitgften waarvan de inschrijvingsperiode na de wijzigingsdatum wordt opengesteld.
 3. Een lopende uitgifte wordt afgewikkeld onder de versie van dit reglement die gold bij de openstelling van die uitgifte.
-

Artikel 16

Overgang naar versie 1.3

1. Woonpunten die vóór de inwerkingtreding van deze versie zijn opgebouwd, blijven volledig behouden. Het maximum van tweeënvijftig accountpunten uit artikel 3 lid 2 geldt vanaf de inwerkingtreding voor de verdere opbouw: wie op dat moment meer accountpunten heeft, behoudt dat aantal maar bouwt niet verder op.

TOELICHTING

Er is bewust niet gekort op reeds opgebouwde punten. Er lopen uitgften waarin woningzoekers zijn ingestapt op de toezegging dat inschrijfduur meetelt, en een eenmaal opgebouwde positie halverwege inkorten verdraagt zich niet met artikel 2 lid 6 van de Algemene Voorwaarden Woningzoekers. Het gevolg is dat langer ingeschreven woningzoekers tijdelijk boven het plafond kunnen uitkomen; dat verschil loopt vanzelf terug.

2. Wachtpunten die onder versie 1.2 zijn opgebouwd, gelden met ingang van de inwerkingtreding als accountpunten.
3. Woonpunten die onder artikel 8 van versie 1.2 zouden zijn vervallen wegens twaalf maanden inactiviteit, maar die op de dag vóór de inwerkingtreding nog in het platform stonden, blijven behouden.
4. De profielpunten uit artikel 4 worden bij inwerkingtreding toegekend aan iedere woningzoeker met een compleet profiel. Voor de beoordeling of het profiel binnen twaalf maanden is bevestigd, geldt de datum van inwerkingtreding als eerste bevestigingsmoment.

TOELICHTING

Zonder het vierde lid zou iedere bestaande woningzoeker de tien punten op dag één missen, omdat het bevestigingsveld niet eerder bestond.

Artikel 17

Inwerkingtreding en slotbepaling

Dit reglement is vastgesteld op 24 september 2026 en treedt met ingang van die datum in werking. Het vervangt met ingang van die datum het Reglement Uitgifte & Woonpuntensysteem versie 1.2 van 28 juli 2026 en het Overgangsreglement Woonpuntensysteem versie 1.1 van 9 maart 2026.

Voor onderwerpen die niet in dit reglement zijn geregeld gelden de Algemene Voorwaarden Woningzoekers, de Algemene Voorwaarden Aanbieders, het Reglement Loting en de Privacyverklaring van Nieuwbouwers.