

Bloom

Merwede

Veelgestelde vragen Bloom Zuid Fase 1

Utrecht, maart 2026

Inschrijfprocedure

Wat is het verschil tussen Bloom Park, Bloom Zuid en Bloom Merwede?

In Utrecht komt een nieuwe, bruisende stadswijk: Merwede. Bloom Merwede is één van de nieuwe woonplekken in Merwede en bestaat uit Bloom Park en Bloom Zuid met allebei 85 diverse koopwoningen.

Hoeveel woningen komen er in Bloom Zuid?

De verkoop van Bloom Zuid verloopt gefaseerd. In totaal komen hier:

- 24 City Apartments (Koopprijs tot NHG)
- 29 Bold Apartments
- 8 Sky Lofts (Maisonnettes)
- 11 Bold XL Apartments
- 3 Penthouses (Maisonnettes)
- 10 Townhouses

Waar kan ik de beschikbare woninginformatie vinden?

In de [woningzoeker](#) kun je de ligging van elke woning bekijken en alvast bepalen wat jouw favoriet is. Sla jouw woningvoorkeur op in jouw account door op het hartje te klikken. Tijdens het verkoopevent op donderdag 2 april volgt meer informatie.

Wanneer start de verkoop van Fase 1 van Bloom Zuid?

De online verkoop van Fase 1 start op donderdag 2 april.

Vanaf de start verkoop vind je alle definitieve informatie per bouwnummer, waaronder impressies, (sfeer)plattegronden, verkoopprijzen, keuken- en sanitairbrochures, woonoppervlakte en verkooptekeningen.

Hoe werkt de inschrijving op een woning in Bloom Zuid?

In de woningzoeker kun je het actuele woningaanbod bekijken en jouw favorieten selecteren door op het hartje te klikken. Als je jouw favoriete woning aanklikt, dan zie je de button 'Nu inschrijven'. Vervolgens kun je met jouw persoonlijke account de online inschrijving starten. In het online inschrijfformulier, beschikbaar vanaf start verkoop, kun je maximaal tien bouwnummers selecteren.

Heb je nog geen account? Maak dan eenvoudig een account aan via de projectwebsite van [Bloom Merwede](#) ([bloom-merwede.nl](#)).

Tot wanneer is het mogelijk om je in te schrijven?

Vanaf donderdag 2 april heb je twee weken de gelegenheid om je in te schrijven. Alleen volledige inschrijvingen worden in behandeling genomen. Na donderdag 16 april is het nog wel mogelijk om je in te schrijven als (reserve)kandidaat voor eventuele vrijgekomen woningen.

Is een financiële toets verplicht bij de inschrijving?

Nee, maar een positieve financiële toets vergroot wel je kans op toewijzing. Je kunt een financiële toets laten opstellen door een financieel adviseur van [ING](#) of [HypotheekNet](#) of bij je eigen financieel adviseur.

Hoe ziet de tijdlijn na de inschrijfprocedure er ongeveer uit?

Na de inschrijfperiode worden de woningen toegewezen. Als je een woning toegewezen krijgt, word je uitgenodigd voor een verkoopgesprek op kantoor bij één van de makelaars. Na dit verkoopgesprek verstrekt de makelaar een reservering op jouw bouwnummer. Als je besluit om de woning te kopen, worden de koop- en aannemingsovereenkomsten opgemaakt. Eén week later teken je de koop- en aannemingsovereenkomst.

Staan de koopsommen vast of kan er ook geboden worden?

De koopsommen staan vast.

Wat houdt vrij op naam (v.o.n.) in?

Je koopt de woning vrij op naam (v.o.n.). De aankoopprijs is inclusief belasting (21 % btw) en inclusief de notariskosten voor de overdracht. Dit betekent dat je als koper naast de koopsom geen extra kosten voor de overdracht van de woning betaalt. Het laten passeren van de hypotheekakte dien je wel zelf te betalen.

Is er een Zelfbewoningsplicht, Anti-speculatiebeding en Huisvestigingsvergunning van toepassing op de betaalbare koop/ middenkoopwoningen?

Om betaalbare woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep gelden enkele gemeentelijke regels:

- Voor woningen tot € 470.000,- (prijspijl 2026) geldt een zelfbewoningsplicht. Dit betekent dat je de woning niet mag verhuren en er na oplevering minimaal 5 jaar zelf moet wonen. Deze regeling is van toepassing op een aantal City Apartments van Bloom Park en op alle City Apartments van Bloom Zuid.

- Daarnaast geldt een anti-speculatiebeding voor deze woningen. Dit houdt in dat je de woning binnen deze periode niet vrij met winst kunt doorverkopen (anti-speculatiebeding). Bij verkoop binnen 5 jaar kan een deel van de overwaarde moeten worden afgedragen aan de gemeente Utrecht, conform de regeling uit de koopovereenkomst.
- Voor nieuwbouwwoningen tot € 420.000,- vraagt de gemeente Utrecht bovendien een huisvestingsvergunning met inkomensgrens. Met een verzamelinkomen lager dan € 70.149,- bij een eenpersoonshuishouden of € 93.531,- bij een meerpersoonshuishouden kom je in aanmerking voor deze vergunning.

Door deze regels blijven de woningen beschikbaar voor mensen die er zelf willen wonen. De makelaars kunnen je helpen met vragen hierover.

Toewijzing

Hoe worden de woningen toegewezen?

We proberen zoveel mogelijk rekening te houden met jouw eerste voorkeur. Daarnaast krijgen kandidaten die een financiële check hebben laten uitvoeren (en deze voor de sluitingsdatum van de inschrijvingsperiode hebben geüpload bij de inschrijving) een voorrangspositie op diegene die dit niet hebben gedaan. Zijn er gelijke inschrijvingen? Dan vindt er loting plaats.

Is de volgorde van inschrijving bepalend?

Nee, de volgorde van inschrijving is niet bepalend voor de toewijzing.

Wat gebeurt er als ik geen woning toegewezen krijg?

Dan word je automatisch reservekandidaat voor de woning(en) van jouw voorkeur. Zodra er een woning van jouw voorkeur vrij komt, nemen de makelaars contact met je op.

Koopproces

Waar vind ik informatie over koopsommen en plattegronden?

In de interactieve woningzoeker vind je alle benodigde informatie per bouwnummer: o.a. de impressies, (sfeer) plattegronden, verkoopprijzen, woonoppervlakte, ligging in het gebouw en zonoriëntatie.

Ik wil de woning kopen. Hoe lang heb ik de tijd om mijn hypotheek te verkrijgen?

Als je, na het gesprek met de makelaar, besluit het appartement te willen kopen, worden de koop-/aannemingsovereenkomsten opgemaakt en ter ondertekening aangeboden. Na ondertekening heb je twee maanden de tijd om jouw financiering rond te krijgen.

Heb ik na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst nog bedenktijd?

Ja, na het tekenen van de overeenkomst heb je wettelijk een bedenktijd van één kalenderweek.

Wat houdt een koop-/aannemingsovereenkomst precies in?

De koop-/aannemingsovereenkomst is een notariële overeenkomst waarbij enerzijds de koop wordt vastgesteld tussen koper en ontwikkelaar voor de aankoop van het appartementsrecht (de koopovereenkomst) met betrekking tot de grond en het gebouw in de fase waarin het zich op moment van levering bevindt. Daarnaast worden in de aanneemovereenkomst de afspraken vastgesteld tussen koper en aannemer met betrekking tot de (af)bouw.

Wanneer is de levering bij de notaris?

De levering bij de notaris wordt gepland zodra de hypotheek rond is. Wanneer je koopt zonder financiering, kan je na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst een afspraak bij de notaris inplannen.

Kan ik een bezichtiging inplannen?

Het is niet mogelijk appartementen te bezichtigen omdat het project nog in aanbouw is. De aannemer zal gedurende de bouw kijkdagen inplannen voor alle kopers. Meer informatie en de uitnodiging volgt vanuit de aannemer.

Wat gebeurt er als de aannemer failliet gaat?

Jouw woning wordt gebouwd met SWK-garantie. Dat is fijn, want met het garantiecertificaat ben je voor verschillende zaken verzekerd. Het project is verzekerd via een SWK-garantie- en waarborgregeling, waardoor je verzekerd bent van de afbouw van jouw woning. Als bewijs hiervan krijg je een garantiecertificaat van SWK toegestuurd nadat je de koop-/aannemingsovereenkomst hebt ondertekend.

Woningaanbod

Wat is het woningaanbod in Bloom Zuid Fase 1?

Bloom Zuid Fase 1 bestaat uit 43 woningen:

- 14 City Apartments vanaf circa 56 m² tot 70 m²
 - Gebouwen 4.3 & 4.5: De Genieter en Het Pakhuis
- 8 Bold Apartments vanaf circa 66 m² tot 70 m²
 - Gebouw 4.5: Het Pakhuis
- 4 Sky Lofts (Maisonnettes) vanaf circa 84 m² tot 101 m²
 - Gebouw 4.5: Het Pakhuis
- 7 Bold XL Apartments vanaf circa 120m² tot 125 m²
 - Gebouw 4.3: De Genieter
- 4 Garden Townhouses van circa 228m²
 - Gebouw 4.2: De Knappe Heren
- 6 Waterfront Townhouse van circa 221m²
 - Gebouw 4.4: De Sixpack

Meer informatie over de woningen vind je in de woningzoeker of via de projectwebsite (bloom-merwede.nl).

Hoe worden de woningen opgeleverd?

De woningen in Bloom Zuid worden standaard opgeleverd met een moderne Voortman-keuken met inbouwapparatuur, badkamer en toilet. Bekijk de keuken- en sanitairbrochures in de woningzoeker voor uitgebreide informatie per bouwnummer.

Hoe worden de woningen afgewerkt?

Hierbij een overzicht van de belangrijkste punten:

- Wanden: behangklaar.
- Plafonds: afgewerkt met spuitwerk in wit. De V-naden van het plafond blijven in het zicht.
- Vloeren: voorzien van een dekvloer; geschikt voor diverse soorten vloerafwerkingen.
- Badkamer & toilet: de badkamer is compleet betegeld met keramische tegels (wand en vloer). De vloer van het toilet wordt volledig betegeld met keramische tegels. De wanden van het toilet tot ca. 1.20 m vanaf de vloer, daarboven zijn de wanden voorzien van spuitwerk. De badkamer wordt voorzien van sanitair (wastafel, douche en wandcloset).
- Keuken: de keuken wordt compleet geleverd inclusief apparatuur. Er is een standaard keuken per bouwnummer voorbereid, inclusief aansluitpunten voor apparatuur. Bekijk de keukenbrochure in de woningzoeker voor specifieke keukeninformatie per bouwnummer.
- Verwarming & koeling: vloerverwarming én (beperkte) vloerkoeling via een collectieve WKO-installatie.

- Zonnepanelen & energielabel: alle gebouwen zijn voorzien van zonnepanelen. De zonnepanelen op de appartementengebouwen zijn aangesloten op de algemene voorzieningen zoals de binnenverlichting en de lift. De zonnepanelen van de Townhouses zijn aangesloten op de meterkasten van de woningen zelf.

Extra informatie: in de Technische Omschrijving vind je alle technische informatie. Deze zijn beschikbaar vanaf de start verkoop en worden door de makelaar aangeleverd.

Hebben de woningen een berging?

Ja, iedere woning beschikt over een inpandig berging. De bewoners van de appartementen hebben daarnaast toegang tot verschillende collectieve en afsluitbare fietsenbergingen. Hier kunnen fietsen, e-bikes en bakfietsen veilig gestald worden.

Hebben de woningen een buitenruimte?

Alle appartementen, Sky Lofts, Penthouses en de Townhouses hebben een privé-buitenruimte. Afhankelijk van het woningtype is dit een terras, balkon of dakterras. Daarnaast kun je als bewoner van Bloom Zuid ook gebruikmaken van de gemeenschappelijke binnentuin.

Kan ik de woning aanpassen?

Ja, er zijn nog mogelijkheden om de afwerking van jouw woning aan te passen. Denk aan het kiezen van luxe afwerkingen, zoals ander schakelmateriaal of binnendeuren. Je kunt hierover in gesprek gaan met de kopersbegeleiding na het ondertekenen van de koopovereenkomst. Let hierbij goed op de deadlines die hiervoor gelden om je wensen door te geven en vraag hiernaar bij de makelaar.

Wat is de verdiepingshoogte van de appartementen?

De verdiepingshoogte verschilt per woningtype en verdieping en is vermeld op de verkooptekeningen.

Is er sprake van eigen grond of erfpacht?

Bloom Zuid wordt volledig op eigen grond gebouwd.

Wat bedragen de servicekosten?

De huidige indicatie per woning en opbouw van de servicekosten is terug te vinden in de verkoopdocumentatie.

Wat is de gebiedsvereniging?

De gebiedsvereniging heeft als doel om Merwede een leefbare en fijne wijk te laten zijn en blijven. De bijdrage voor de gebiedsvereniging bedraagt per woning circa € 6,50 (prijspeil 2026) per maand. De gebiedsvereniging is een overkoepelende vereniging voor alle blokken in Merwede. Deze zal diverse gebiedsgerichte services voor zijn rekening nemen, zoals het organiseren van pakketwanden, fiets-parkeren voor bezoekers, een buurtconciërge en meer. De bijdragen hiervan worden via de VvE verrekend, behalve voor de Townhouses.

Kan ik meer informatie krijgen over mobiliteit in Bloom Zuid?

Voor alle informatie rondom mobiliteit kun je de mobiliteitsbrochure en website <https://merwede.nl/thema/mobiliteit-en-bereikbaarheid/> raadplegen. De mobiliteitsbrochure is ook toegevoegd aan de verkoopdocumentatie.

Maak ik aanspraak op een parkeerplaats in Merwede?

De parkeerabonnementen van Merwede worden verdeeld onder alle woningen. Per bouwnummer is er aangegeven of deze in aanmerking komt voor een abonnement. Zo niet, dan kun je je altijd aanmelden voor de wachtlijst bij de makelaar.

Wanneer start de bouw en wat is de planning?

De bouw is in december 2025 gestart. De oplevering vindt naar verwachting plaats in 2028.

Hypotheek & financiële toets

Wat is een financiële toets?

Een financiële toets is een hypotheekverklaring van een erkend hypotheekadviseur die aantoont dat je de woning(en) van jouw voorkeur kunt kopen.

Waarom is deze belangrijk?

Bij de toewijzing krijgen kandidaten met een positieve financiële toets-verklaring voorrang op kandidaten zonder financiële toets-verklaring.

Hoe verkrijg ik een financiële toets-verklaring?

Via jouw eigen adviseur of partners van de makelaars zoals [ING](#) en [HypotheekNet](#).

Is een hypotheek voor nieuwbouw anders dan voor bestaande bouw?

Ja, je betaalt bij nieuwbouw in termijnen via een bouwdepot. Rente en aflossing starten na oplevering. Over de verstreken termijnen betaalt de koper of verkoper rente. Hier worden afspraken over gemaakt bij verkoop.

Hoe weet ik of ik een appartement in Bloom Zuid kan betalen?

Een hypotheekadviseur kan jou helpen bepalen welk bedrag je kunt lenen op basis van jouw financiële situatie. De specialisten van de HypotheekNet en De ING zijn bekend met het project en helpen jou graag verder.

Kan ik een extra hoge hypotheek krijgen dankzij het energielabel van de woningen in Bloom Zuid?

Voor energiezuinige nieuwbouwwoningen kun je extra hypotheekruimte krijgen. Dit komt doordat energiebesparing leidt tot lagere maandlasten, waardoor je meer kunt lenen. De appartementen hebben een voorlopig energielabel tussen de A+ en A+++ en de Townhouses een voorlopig energielabel A+++ . Jouw financieel adviseur kan je hier meer over vertellen.

Wat als ik mijn hypotheek niet rond krijg, zit ik dan aan de koop vast?

Nee, de koop kan ontbonden worden als jouw financiering niet rondkomt binnen de twee maanden na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst. Je moet hiervoor een afwijzingsbrief van de bank/ financiële instelling aanleveren.

Kan ik meerwerk meefinancieren?

Ja, in veel gevallen kan meerwerk worden opgenomen in de hypotheek. De mogelijkheden bespreek je met jouw financieel adviseur.

Wanneer wordt de woning betaald?

De eerste betaling is verschuldigd bij de notariële overdracht van het appartementsrecht. Vervolgens zal de aannemer bouwtermijnen in rekening brengen naarmate de bouw vordert. Deze worden door jouw bank/financiële instelling uit het hypotheekdepot betaald aan de aannemer.

Is het volledig invullen van de financiële gegevens in het inschrijfformulier verplicht?

Nee, het volledig invullen van de financiële gegevens in het inschrijfformulier is niet verplicht.

Wel geldt dat het volledig invullen van deze gegevens, in combinatie met het aanleveren van een financiële toets, jouw kans op toewijzing vergroot.

Wat doen jullie met de ingevulde inschrijfformulieren en hoe lang wordt dit bewaard?

De ingevulde inschrijfformulieren worden uitsluitend gebruikt voor de toewijzing van de woning(en) waarvoor je je hebt ingeschreven. Bij afronding van de verkoop worden alle gegevens zorgvuldig verwijderd.

Staat jouw vraag er niet tussen?

Neem dan contact op met één van de verkopend makelaars:

- Brecheisen Makelaars: nieuwbouw@brecheisen.nl
030 - 200 36 00
- Eefje Voogd Makelaardij: utrecht@eefjevoogd.nl
030 - 204 05 78