

Bloom

Merwede

Veelgestelde vragen Bloom Park Fase 3

Utrecht, 9 januari 2026

Inschrijfprocedure

Wat is het verschil tussen Bloom Park 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.

De gefaseerde verkoop van Bloom Park is inmiddels gestart. Er komen in totaal 65 City Apartments, 12 Bold Apartments, 4 Bold Apartments XL en 4 Townhouses.

Wanneer start de verkoop van Fase 3 van Bloom Park?

De verkoop van Fase 3 is gestart op vrijdag 9 januari en bestaat uit 12 appartementen. Vanaf dat moment is de nieuwe verkoopinformatie beschikbaar via de website en is de vernieuwde interactieve woningzoeker te bekijken. Hier vind je alle informatie per bouwnummer: waaronder impressies, (sfeer)plattegronden, verkoopprijzen, woonoppervlakte, ligging in het gebouw en zonoriëntatie.

Hoe werkt de inschrijving op een woning in Bloom Park?

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 de start verkoop heb je twee weken de gelegenheid om je in te schrijven. Zorg dat jouw inschrijving uiterlijk 16 januari 12:00 uur volledig hebt ingevuld via jouw account. Alleen volledige inschrijvingen worden in behandeling genomen. Na deze datum 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 HypotheekNet of De Kredietier, 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.

Voor bepaalde woningen in Bloom Park geldt een zelfbewoningsplicht.

Wat houdt een zelfbewoningsplicht in?

Voor de City Apartments is een zelfbewoningsplicht van toepassing. De koper is verplicht om de woning direct na gebruiksklare oplevering gedurende vijf jaar zelf (samen met eventuele gezinsleden) als eigenaar te bewonen en op het betreffende adres ingeschreven te staan in de Gemeentelijke Basis Administratie, zulk behoudens een ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper is gelijkgesteld aan eigen bewoning.

Voor bepaalde woningen in Bloom Park geldt een anti-speculatiebeding.

Wat houdt een anti-speculatiebeding in?

Voor de City Apartments is een anti-speculatiebeding van toepassing. Dit beding geldt voor de periode van 5 jaar vanaf de datum van eerste bewoning/ inschrijving in de Gemeentelijk Basisadministratie (GBA). Wanneer je het appartement binnen 5 jaar verkoopt, zal (een deel) van de overwinst worden afgedragen aan de gemeente Utrecht. De hoogte van de afdracht wordt mede bepaald hoe snel de woning na bewoning wordt verkocht. Dit neemt per jaar 20% af van 100% in het eerste jaar naar 0% in het 5e jaar.

Voor bepaalde woningen in Bloom Park geldt een inkomensgrens. Wat is deze grens per 2025?

In 2025 geldt voor woningen tot €405.000,- V.O.N. dat er een huisvestingsvergunning aangevraagd dient te worden. Voor het verkrijgen van een huisvestigingsvergunning hanteert de gemeente Utrecht per 1 januari 2025 de volgende inkomensgrenzen:

- Voor eenpersoonshuishoudens: € 67.366,-
- Voor meerpersoonshuishoudens: € 89.821,-

Het inkomen van 2025 wordt berekend op basis van het inkomen belastingdienst 2023 of 2024, waarbij de volgende indexatie wordt gehanteerd:

	Bedrag	Geïndexeerd inkomen 2025
Verzamelinkomen 2023	€100,00	€112,79
Verzamelinkomen 2024	€100,00	€104,13

Toewijzing

Hoe worden de woningen toegewezen?

We proberen zoveel mogelijk rekening te houden met jouw eerste voorkeur. Daarnaast krijgen kandidaten die een financiële toets hebben laten uitvoeren (en deze voor de sluitingsdatum van de inschrijvingsperiode hebben geüpload) 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.

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 Park Fase 3?

Bloom Park Fase 3 bestaat uit 12 woningen:

- 12 City Apartments vanaf circa 61 m² tot 68 m² (gebouw: De Roemer)

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 Park worden standaard opgeleverd met een moderne Voortman-keuken met inbouwapparatuur, badkamer en toilet. Bekijk de keuken- en sanitair brochures in de woningzoeker voor uitgebreide informatie per bouwnummer.

Hoe worden de woningen afgewerkt?

Hierbij een overzicht van de belangrijkste punten:

- Wanden: behangklaar (klasse C voor metal stud-wanden en klasse 3 voor stucwanden).
- 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. De woningen zijn voorzien van een anhydrietvloer en de badkamers zijn voorzien van een zandcementvloer onder het tegelwerk.
- Badkamer & toilet: 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 onderkant, daarboven zijn de wanden voorzien van spuitwerk. De badkamer wordt voorzien van sanitair (wastafel, douche en wandcloset).
- Keuken: er is een standaard installatieschema voorbereid (zie 0-tekening), 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 op de Townhouses zijn aangesloten op de meterkasten van de woningen zelf.
- Extra informatie: in de Technische Omschrijving in de verkoopdocumentatie welke je van de makelaar ontvangt vind je alle technische informatie.

Hebben de woningen een berging?

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

Hebben de woningen een buitenruimte?

Alle appartementen en de Townhouses zijn voorzien van een privé-buitenruimte. Afhankelijk van het woningtype is dit een balkon, dakterras of tuin. Daarnaast kun je als bewoner van Bloom Park ook gebruikmaken van de gemeenschappelijke binnentuinen.

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. 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 Park 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,- 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, fietsparkeren voor bezoekers, een buurtconciërge en meer. De bijdragen hiervan zullen via de VvE verrekend worden (behalve bij de Townhouses).

Kan ik meer informatie krijgen over mobiliteit in Bloom Park?

Voor alle informatie rondom mobiliteit kan 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 kan je je altijd aanmelden voor de wachtlijst bij de makelaar.

Wanneer start de bouw en wat is de planning?

De bouw is in maart 2025 gestart. De oplevering zal naar verwachting plaatsvinden in Q2 2027.

Wat voor soort school komt er naast de woningen en wat is de planning?

In het blok van Bloom Park komt een basisschool. De bouw hiervan start naar verwachting medio 2026 en de planning is vooralsnog dat de school tegelijkertijd met de woningen opgeleverd wordt.

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 De Kredietier 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 Park 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 Kredietier 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 Park?

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.

Wanneer moet ik mijn hypotheek rond hebben?

De hypotheek moet rond zijn binnen twee maanden na het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst.

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.

Homestudios Experience Center

Wat is het Homestudios Experience Center?

Het Homestudios Experience Center is een inspirerende omgeving waar je jouw nieuwe woning volledig naar eigen smaak vormgeeft. Denk aan afwerkingen, badkamer, verlichting en meer. Alles om jouw nieuwe huis écht jouw thuis te maken.

Wanneer bezoek ik het Homestudios Experience Center?

Wanneer je gebruik wilt maken van kopersopties om bijvoorbeeld ander tegelwerk te kiezen, zijn we aangesloten bij Homestudios in Utrecht. Per woningtype is hiervoor een apart koperskeuzetraject opgesteld. De verdere details hierover vind je in de brochure van Homestudios (deze vind je in de woningzoeker). Na het tekenen van het koopcontract word je uitgenodigd voor het digitale portaal (voor de City Apartments) of een persoonlijke woonadviseur (voor de Bold Apartments en Townhouses). Homestudios begeleidt jou stap voor stap bij alle keuzes, tot aan de oplevering van jouw woning.

Kan ik mijn woning helemaal woonklaar laten opleveren?

Zeker! In de elf inspiratiewoningen van Homestudios kan je jouw eigen interieur samenstellen. Het team van interieurspecialisten zorgt voor een perfecte afwerking – van trap tot muurkleuren – helemaal in jouw stijl. Je hoeft straks alleen nog maar jouw spullen te verhuizen. Dit traject verloopt niet via de aannemer, maar kun je zelf na oplevering van jouw woning samen met Homestudios uit laten voeren.

Heb ik één vast contactpersoon?

Ja. Afhankelijk van het type woning verloopt dit via een digitaal platform en/of een persoonlijk woonadviseur, waardoor je gedurende het hele proces wordt begeleid. Dat zorgt voor rust, overzicht en een fijn gevoel van betrokkenheid.

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