Splitscheck

Swammerdamstraat 40 1091 RV Amsterdam

Kadastraal perceel

Amsterdam S 8401

Kadastrale gemeente ASD15 (Amsterdam), sectie S, nummer 8401

Perceeloppervlakte
512 m²
Kadaster BRK

Datum
5 november 2026

Rapportnummer
BP-2026-001040



Perceelgrens Amsterdam S 8401 · Pand (BAG)

Bron: PDOK Luchtfoto 2026, Kadaster BRK · gegevens van 22 okt. 2026 · Kadaster BAG, gegevens van 22 okt. 2026 · schaal ca. 1:1.100 op A4

Conclusie ✓ Mag

Splitsen mag: 8 zelfstandige woningen passen in de 387 m² op de begane grond, en wonen is hier toegestaan zonder maximum aantal woningen.

Route: omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit, bij verkoop ook een splitsingsvergunning en een ondersplitsing; of woningvorming vergunningplichtig is, bevestigt de gemeente.

Woningen die passen	Gebruiksoppervlakte	Gemiddeld per woning	Parkeereis
8 woningen	**387 m²**	**43,54 m²**	**0 plaatsen**
rekenkundig, van 8 gevraagd	BAG, verblijfsobject 40-H	na 10% splitsingsverlies	A-locatie, art. 3.7

Kernpunten

Mag	Wonen op de begane grond (Wonen - 1), zonder maximum aantal woningen.	bestemming Wonen - 1
Let op	8 woningen van gemiddeld 43,54 m²: net boven de maatstaf van 40 m² per woning.	Nadere regels hfdst. 4 art. 3
Met vergunning	Bouwactiviteit; bij verkoop een splitsingsvergunning.	Ow art. 5.1; HVV art. 3.4.2
Let op	Het object is al een appartementsrecht: voor verkoop is een ondersplitsing nodig, met de VvE.	BW art. 5:106 lid 4
Status	Nu 1 bijeenkomstruimte van 387 m² in een pand uit 1885.	BAG

Artikelen: Bestemmingsplan Weesperzijdestrook en Huisvestingsverordening Amsterdam 2024, CVDR706038/5, NL.IMRO.0363.M1205BPSTD-VG01. Toelichting vanaf pagina 2.

1 Ons advies

Je plan: de begane grond opdelen in 8 zelfstandige woningen van ca. 42 m². Je beslissing: wel of niet splitsen.

Acht woningen kunnen. De marge is klein en de VvE moet meewerken, dus begin met de plattegrond en de vergadering van eigenaars.

Verkoop je de woningen los, dan heb je ook een splitsingsvergunning en een ondersplitsing nodig.

Mag het?	Ja. Wonen mag op de begane grond, zonder maximum aantal woningen.
Hoeveel?	8 woningen van gemiddeld 43,54 m². Bij 9 woningen zak je naar 38,7 m², onder de maatstaf van 40 m².
Hoe?	Omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit. Bij verkoop ook een splitsingsvergunning en een ondersplitsing. Of woningvorming nodig is, bevestigt de gemeente.
Tijd en leges?	8 tot 14 weken tot besluit. Leges geschat tussen € 10.995 en € 42.529.
Wat kan dit veranderen?	De VvE en de plattegrond. Zonder de VvE geen ondersplitsing, en een grotere gemeenschappelijke ruimte kan een woning kosten.

Vóór je ontwerpt

1. Leg de verbouw en de ondersplitsing voor aan de vergadering van eigenaars.
2. Laat een plattegrond maken en toets elke woning aan 40 m².

2 Wat je plan bepaalt

De belangrijkste punten eerst. De overige regels staan in de bijlagen.

Blokkeert: zonder oplossing gaat het plan niet door. **Stuurt:** bepaalt vorm, omvang of route. **Regelen:** moet gebeuren, zonder risico voor het plan.

1 Zonder de VvE kun je de woningen niet los verkopen

Blokkeert Zekerheid: Hangt af van de VvE

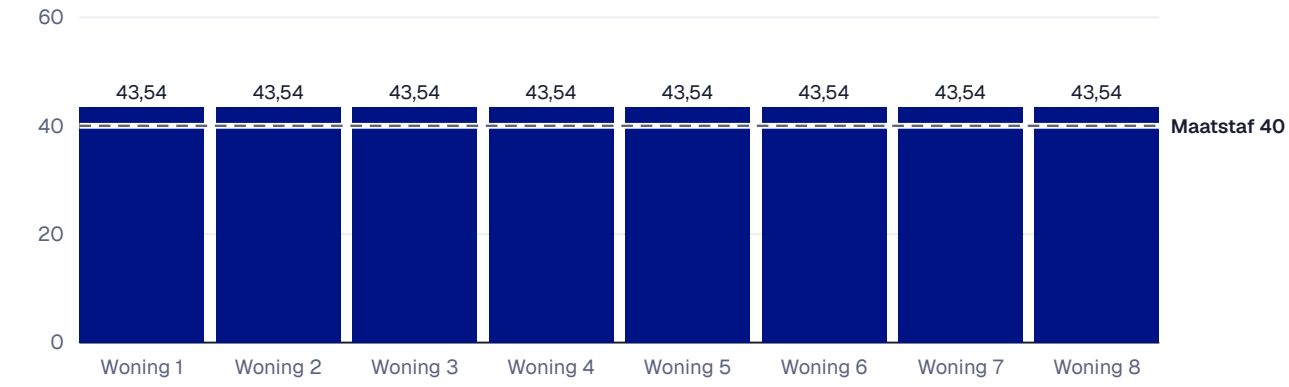
Regel	Het object is één appartementsrecht. Om woningen apart te verkopen moet je dat recht onderverdelen, met medewerking van de vergadering van eigenaars. BW art. 5:106 lid 4
Hier	Appartementsrecht Amsterdam S 9177 A-1 in een pand met 11 verblijfsobjecten. Er is al een VvE.
Gevolg	**Met 8 nieuwe appartementsrechten verandert ook de verdeling van de kosten in de VvE. Verhuren door één eigenaar vraagt geen splitsing.**
Doen	**Vraag de vergadering van eigenaars om toestemming voordat je de vergunningen aanvraagt.**

2 Acht woningen laten weinig marge

Stuurt Zekerheid: Afgeleid

Regel	Elke nieuwe woning is minimaal 40 m² gebruiksoppervlakte. Nadere regels hfdst. 4 art. 3
Hier	387 m² min 10 % splitsingsverlies is 348,3 m²: 8 woningen van 43,54 m². Bij jouw 42 m² per woning blijft 51 m² gemeenschappelijk.
Gevolg	**Een extra gang of een ongelijke verdeling kan een woning onder de 40 m² brengen. Negen woningen passen niet.**
Doen	**Laat een plattegrond maken en toets elke woning.**

Gebruiksoppervlakte per woning bij 8 woningen m² GBO



Bron: BAG, 387 m² gebruiksoppervlakte, 22 okt. 2026 · gelijke verdeling na 10% splitsingsverlies, aanname van BrickPilot · maatstaf Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam, hoofdstuk 4 art. 3

3 Verkopen vraagt een splitsingsvergunning vóór de akte

Stuurt Zekerheid: Vast

Regel	Bij verkoop als appartementsrechten is een splitsingsvergunning nodig voor een pand van vóór 1940 in het aangewezen gebied. HVV art. 3.4.1, 3.4.2
Hier	Bouwjaar 1885, in het aangewezen gebied. De vergunning is 1 jaar geldig.
Gevolg	**Zonder vergunning geen akte. De aanvraag vraagt onder meer een bouwkundig rapport (NTA 8060), een funderingsrapport, keuringen van gas en elektra en een asbestinventarisatie.**
Doen	**Beslis eerst of je verkoopt of verhuurt: verhuren door één eigenaar vraagt geen splitsing.**

4 Laat bevestigen of woningvorming nodig is

Regelen Zekerheid: Hangt af van de gemeente

Regel	Ruimte die bestemd of geschikt is voor bewoning telt ook als woonruimte. HVV art. 1, 3.1.1 lid 2 onder d
Hier	Volgens de BAG is dit een bijeenkomstruimte, geen woning.
Gevolg	**Is de vergunning nodig, dan is 40 m² een harde eis en komt er € 664,10 leges bij.**
Doen	**Vraag het in het vooroverleg.**

5 Het splitsingsbeleid verandert mogelijk per 2027

Regelen Zekerheid: Hangt af van de raad

Regel	Voorstel: energielabel C of beter per woning, een verbod op het splitsen van particuliere sociale huurwoningen en een definitie van ondersplitsing. Beleidstoelichting HVV 2027
Hier	Dit pand is geen monument, dus de labeleis zou hier gelden.
Gevolg	**Wordt het voorstel vastgesteld, dan kan de verbouw zwaardere eisen krijgen.**
Doen	**Controleer de vastgestelde tekst voordat je aanvraagt.**

3 Je opties

Verkopen of verhuren bepaalt hoeveel stappen je zet. Zeven woningen geven meer marge.

Route	Wat je krijgt	Wat het vraagt	Ons oordeel
1. Verhuren als één eigenaar	8 huurwoningen in één appartementsrecht	Omgevingsvergunning; huisvestingsvergunning bij verhuur tot en met middenhuur	Minste stappen
2. Verkopen per woning	8 nieuwe appartementsrechten	Omgevingsvergunning, splitsingsvergunning, ondersplitsing, VvE en notaris	Meer stappen
3. Zeven woningen	7 woningen van gemiddeld 49,76 m²	Zelfde vergunningen; meer marge boven 40 m²	Terugvaloptie

4 Wat je nu doet

Vóór je ontwerpt

1 Leg het plan voor aan de VvE

Het object is appartementsrecht A-1 in een pand met een VvE. Vraag de vergadering van eigenaars om toestemming voor de verbouw en de ondersplitsing, voordat je de vergunningen aanvraagt.

2 Laat een plattegrond maken

Bepaal per woning waar de voordeur, de keuken, de badruimte en de meterkast komen, met daglicht in elke verblijfsruimte. Het aantal van 8 is een bovengrens.

Vóór je aanvraagt

3 Vraag een vooroverleg aan bij de gemeente

Leg het plan voor 8 woningen op de begane grond voor. Vraag of de ruimte als woonruimte geldt (woningvorming), of de verbouw een omgevingsplanactiviteit bouwwerken is en of verkennend bodemonderzoek nodig is (omgevingsplan art. 4.32 lid 3).

4 Stel eigendom en erfpacht vast en bespreek het plan met de bank

Vraag Kadaster-eigendomsinformatie op; bij erfpacht is toestemming van de gemeente nodig voor de nieuwe bestemming en de splitsing (BW art. 5:89 lid 2 en 5:106 lid 7). Rust er een hypotheek op het pand? Vraag de bank om toestemming; dat staat meestal in je hypotheekvoorwaarden.

5 Laat een bouwkundig adviseur de Bbl-eisen uitwerken

Brandcompartimenten en beschermd trappenhuis, vluchtroutes, geluid tussen de woningen en van de gevel, ventilatie, daglicht en rookmelders, per punt met het toetsniveau. Plus de asbestinventarisatie en de keuring van gas en elektra.

Bij de aanvraag

6 Vraag de vergunningen aan en schakel bij verkoop een notaris in

Eén omgevingsvergunning via het Omgevingsloket voor de bouwactiviteit en zo nodig de omgevingsplanactiviteit. Bij verkoop de splitsingsvergunning (HVV art. 3.4.2) en daarna de akte van ondersplitsing en de inschrijving bij het Kadaster, binnen een jaar. Noem rapportnummer BP-2026-001040 en perceel Amsterdam S 8401.

Vragen voor het vooroverleg

- ☐ **Geldt de ruimte als woonruimte, zodat een vergunning voor woningvorming nodig is?** — HVV art. 1, 3.1.1 lid 2 onder d
- ☐ **Is de verbouw een omgevingsplanactiviteit bouwwerken?** — omgevingsplan art. 4.7
- ☐ **Krijgen nieuwe bewoners een parkeervergunning?** — Nota par. 6.1, 7.7

5 Gecheckt, geen probleem

Dit hebben we nagekeken. Hier hoef je niets mee.

Onderwerp	Uitkomst	Bron
Bestemming	Wonen mag, ook op de begane grond, zonder maximum aantal woningen	bestemming Wonen - 1
Parkeren	Geen plaatsen nodig op eigen terrein, maximaal 1 per woning	art. 3.7 lid 2, bijlage IV
Monument en beschermd gezicht	Geen rijksmonument, geen beschermd gezicht	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Nieuw deel omgevingsplan	Geen extra regels voor woningaantal of splitsen	art. 22.16
Omzetting	Niet nodig: de woningen worden zelfstandig	HVV art. 3.1.1 lid 2 onder c
Onttrekking of samenvoeging	Niet nodig	HVV art. 3.1.1 lid 2 onder a en b
Bouwmelding en gebruiksmelding	Niet nodig	Bbl art. 2.17, 2.18, 6.6, 6.7

Bijlagen

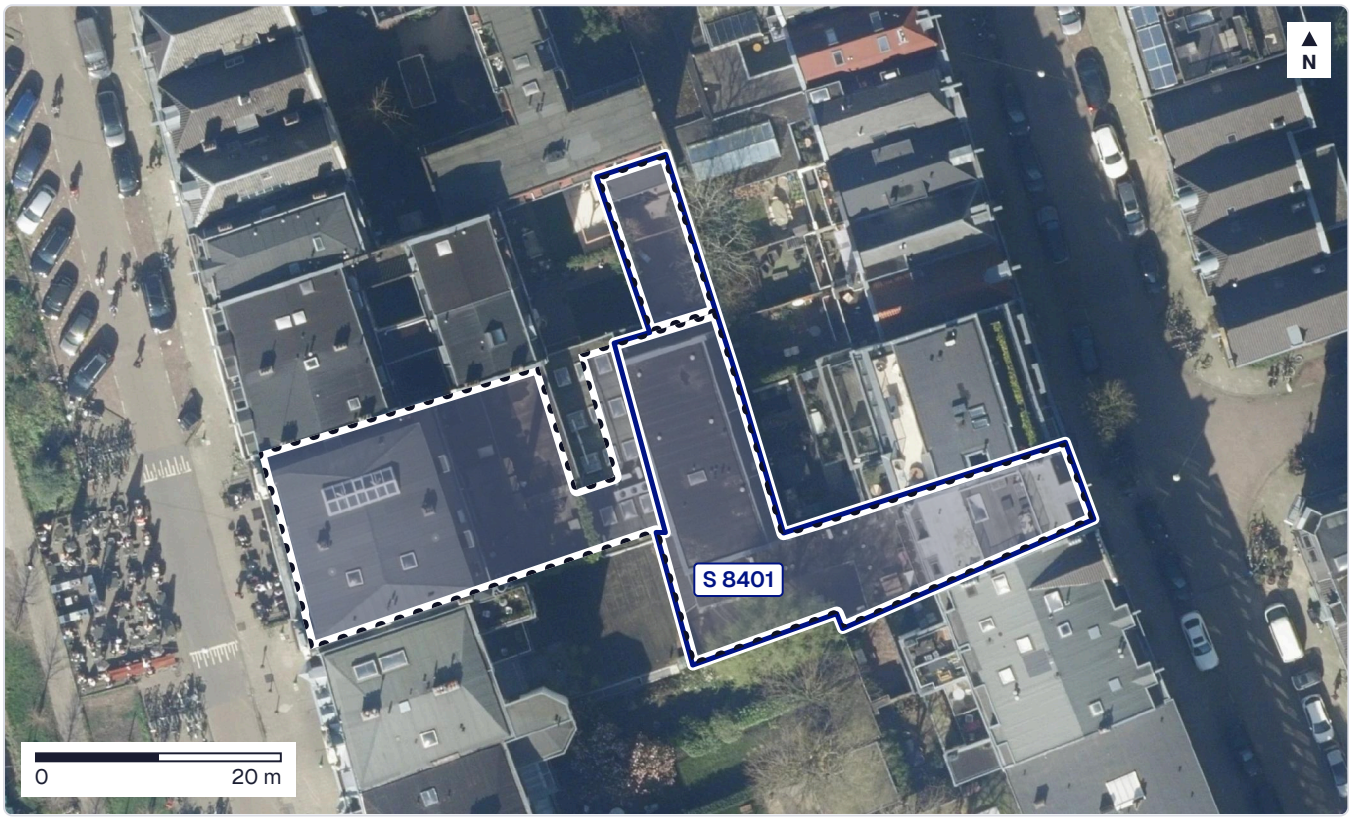
De feiten en regels achter het advies.

6 Pand

Gegevens uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de Basisregistratie Kadaster (BRK) en de registers van de RCE.

Bron: Kadaster BAG, BRK en RCE · geraadpleegd 22 okt. 2026

Pand en perceel



Perceelgrens Amsterdam S 8401 · Pand 0363100012209505 (BAG) · Pand 0363100012127170 (BAG, 1885)

Bron: PDOK Luchtfoto 2026, Kadaster BRK en BAG · gegevens van 22 okt. 2026 · schaal ca. 1:610 op A4

Gegeven	Waarde
Pand-ID	0363100012127170 Kadaster BAG
Verblijfsobject-ID	0363010000824525 Kadaster BAG
Verblijfsobject	40-H, begane grond, bijeenkomstfunctie, in gebruik Kadaster BAG
Verblijfsobjecten in het pand	11 verblijfsobjecten Kadaster BAG
Bestaande woningen in dit object	0 woningen Kadaster BAG
Gebruiksoppervlakte	387 m² Kadaster BAG, registratie

Gegeven	Waarde
Bouwjaar	1885 Kadaster BAG
Bruto vloeroppervlak en inhoud	430 m² BVO, 1.505 m³ Aanname
Appartementsrecht	Amsterdam S 9177 A-1 Kadaster BRK
Monument	Geen rijksmonument Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Beschermd stads- of dorpsgezicht	Nee Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Perceeloppervlakte	512 m² Kadaster BRK, kadastrale grootte

Dit object is nu één bijeenkomstruimte; alle 8 woningen zijn nieuw. Gebouwd vóór 1940: bij verkoop als appartementsrechten geldt de Amsterdamse splitsingsvergunning. Gebouwd vóór 1994: een asbestinventarisatie is nodig.

7 Omgevingsplan

Regels uit Bestemmingsplan Weesperzijdestrook, dat hier als tijdelijk deel van het omgevingsplan Amsterdam nog geldt, voor de bestemming op het perceel.

Bron: Bestemmingsplan Weesperzijdestrook, `NL.IMRO.0363.M1205BPSTD-VG01` · vastgesteld 12 mrt. 2013, onherroepelijk 18 mei 2015

7.1 Bestemming op het perceel Aanname

Bestemming of aanduiding	Op het perceel	Artikel
Wonen - 1 (W-1)	512,0 m²	bestemming Wonen - 1

Het bestemmingsvlak beslaat het hele perceel. Daarnaast gelden paraplubesluiten (onder meer datacenters, darkstores en grondwaterneutrale kelders); die raken het opdelen in woningen niet, maar nieuwe of grotere kelders zijn niet toegestaan.

7.2 Wonen, aantal woningen en splitsen Aanname

Gelden deze regels hier nog **Ja: tijdelijk deel nog niet vervallen**	De regels van het bestemmingsplan gelden hier nog als tijdelijk deel van het omgevingsplan. Bron: **art. 2.1 lid 2, 2.3 lid 2** · Omgevingsplan gemeente Amsterdam · `/akn/nl/act/gm0363/2020/omgevingsplan`
Wonen **Toegestaan, ook op de begane grond**	Geen afwijking nodig om de bijeenkomstruimte tot woningen te verbouwen. Bron: **bestemming Wonen - 1**
Maximum aantal woningen **Geen maximum**	Het bestemmingsplan begrenst het aantal woningen niet; de grens komt uit het oppervlak en de bouwregels. Bron: **bestemming Wonen - 1**
Bouwen **Binnen het bestaande pand**	De woningen komen in de bestaande ruimte; er wordt niets bijgebouwd en de gevel blijft waar hij is. Bron: **bestemming Wonen - 1**
Nieuw deel omgevingsplan **Geen extra regels voor woningaantal of splitsen**	Het omgevingsplan regelt geen woningsplitsing of woningvorming; die staan in de Huisvestingsverordening. Wel geldt hooguit één bewoner per 12 m² gebruiksoppervlakte: bij gemiddeld 43,54 m² hooguit 3 personen per woning. Bron: **art. 22.16** · Omgevingsplan gemeente Amsterdam · `/akn/nl/act/gm0363/2020/omgevingsplan`

7.3 Parkeren Aanname

Parkeerregel in het bestemmingsplan **Geen getalsmatige norm**	De parkeernorm komt uit de algemene parkeerregels van het omgevingsplan. Bron: **art. 4 en hoofdstuk 3**
Parkeereis per extra woning **0 op eigen terrein, maximaal 1 per woning**	Op eigen terrein is geen parkeerplaats nodig; er mogen er hooguit 8 komen. Nieuwe bewoners kunnen worden uitgesloten van een parkeervergunning. Bron: **art. 3.7 lid 2 jo. bijlage IV nr. 102, 3.9 lid 2 onder c** · Omgevingsplan gemeente Amsterdam · /akn/nl/act/gm0363/2020/omgevingsplan

8 Huisvestingsverordening

De Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 bepaalt welke vergunningen nodig zijn om van één bijeenkomstruimte 8 woningen te maken, en onder welke voorwaarden.

Bron: Huisvestingsverordening Amsterdam 2024, CVDR706038/5 · in werking 1 jan. 2026, gelezen 5 okt. 2026

8.1 Welke vergunning Aanname

Vergunning	Nodig	Waarom	Artikel
Woningvorming	Bevestig bij de gemeente	Het object is volgens de BAG geen woning, maar ruimte die bestemd of geschikt is voor bewoning telt ook als woonruimte. Laat de gemeente dit bevestigen.	art. 1, 3.1.1 lid 2 onder d
Splitsing in appartementsrechten	Nodig bij verkoop	Pand van vóór 1940 (1885) in het aangewezen gebied; alleen bij verkoop als losse appartementsrechten.	art. 3.4.1, 3.4.2, bijlage 2
Omzetting	Niet nodig	Alleen voor onzelfstandige woonruimte; de 8 woningen worden zelfstandig.	art. 3.1.1 lid 2 onder c
Onttrekking of samenvoeging	Niet nodig	Er gaat geen woonruimte verloren en er wordt niets samengevoegd.	art. 3.1.1 lid 2 onder a en b
Huisvestingsvergunning	Bij verhuur tot en met middenhuur	Voor huurders in het gereguleerde of middensegment; bij verkoop niet.	art. 2.1.1 lid 1, 2.2.1

8.2 Maatstaven bij woningvorming Aanname

Jouw plan: 8 zelfstandige woningen van circa 42 m² Eigen invoer

Eis	Jouw plan	Voldoet	Artikel
Elke nieuwe woning minimaal 40 m² gebruiksoppervlakte	43,54 m²	✓ Ja	Nadere regels hfdst. 4 art. 3
Elke woning zelfstandig en minimaal 18 m²	43,54 m²	✓ Ja	art. 3.3.10 lid 1 onder c
Geluid tussen de woningen: luchtgeluid minimaal 47 dB, contactgeluid maximaal 59 dB	Geen plattegrond	⚠ Let op	Nadere regels hfdst. 4 art. 2
Eigen meterkast per woning	Geen plattegrond	⚠ Let op	Nadere regels hfdst. 4 art. 4

8.3 Overige criteria

Nieuwe verordening per 1 januari 2027 **Voorstel; de raad beslist nog** Beleidstoelichting wijzigingen Huisvestingsverordening 2027	Voor dit pand geldt de splitsingsvergunning nu al. Nieuw zijn onder meer een verbod op het splitsen van particuliere sociale huurwoningen, energielabel C of beter per woning en een definitie van ondersplitsing.
Leefbaarheid en parkeerdruk **Geen criterium** Aanname	Parkeerdruk speelt in de Huisvestingsverordening geen eigen rol; wel bij de parkeervergunning voor nieuwe bewoners. Bron: **art. 3.6.1**
Weigeringsgronden splitsingsvergunning **Beslissing van het college** Aanname	Het college kan weigeren vanwege de woonruimtevoorraad of de toestand van het gebouw; in dit object zijn nu geen woningen. Bron: **art. 3.6.1**
Aanvraag splitsingsvergunning **Tekeningen, splitsingsplan en rapporten**	Onder meer een bouwkundig rapport (NTA 8060), een funderingsrapport, keuringen van gas en elektra, een asbestinventarisatie, een puntentelling en een verklaring Gedragscode splitsen. Bron: **art. 3.5.3 lid 1 en 3**
Geldigheid splitsingsvergunning **1 jaar**	Laat de splitsingsakte binnen een jaar inschrijven. Bron: **art. 3.5.5 lid 2**
Opkoopbescherming **Mogelijk van toepassing voor kopers** Aanname	Een koper die binnen 4 jaar wil verhuren, heeft een vergunning nodig; beslissend is de WOZ-waarde bij levering, met een prijsgrens van € 637.000. Bron: **art. 3.11.1, 3.11.2**
Bibob **Van toepassing**	De gemeente kan een integriteitstoets doen. Bron: **art. 3.3.1 lid 1, 3.6.1**

9 Hoeveel woningen passen

Gebruiksoppervlakte gedeeld door de minimale oppervlakte per woning. Er is geen plattegrond aangeleverd; de berekening gaat uit van de BAG.

Bron: Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam, CVDR702549/4 · in werking 1 jan. 2026, gelezen 5 okt. 2026

Aanname

Woningen die passen	Gemiddeld per woning	Maatstaf per woning	Beschikbaar voor woningen
8 woningen	**43,54 m²**	**40 m²**	**348,3 m²**
rekenkundige bovengrens	gelijke verdeling	hfdst. 4 art. 3	na 10% splitsingsverlies

9.1 Berekening

Stap	Herkomst	Waarde
Gebruiksoppervlakte verblijfsobject 40-H	BAG	387 m²
Af: splitsingsverlies 10%	Kengetal BrickPilot	−38,7 m² Aanname
Beschikbaar voor woningen	Berekend	348,3 m² Aanname
Maatstaf per woning	Nadere regels hfdst. 4 art. 3	40 m² Aanname

Stap	Herkomst	Waarde
Aantal woningen: 348,3 ÷ 40 = 8,71, naar beneden afgerond	Berekend	8 woningen Aanname
Gemiddeld bij 8 woningen	Berekend	43,54 m² Aanname

De maatstaf van 40 m² geldt bij woningvorming; is die vergunning niet nodig, dan is hij hier alleen een maatstaf. Met alleen het absolute minimum van 18 m² zouden er 19 passen; dat is geen realistisch programma.

9.2 7, 8 en 9 woningen aan de maatstaf van 40 m² Aanname

Eis	Jouw plan	Voldoet	Artikel
7 woningen: gemiddeld minimaal 40 m²	49,76 m²	✓ Ja	hfdst. 4 art. 3
8 woningen: gemiddeld minimaal 40 m²	43,54 m²	✓ Ja	hfdst. 4 art. 3
9 woningen: gemiddeld minimaal 40 m²	**38,7 m²**	ⓘ Nee	hfdst. 4 art. 3

9.3 Woningen en gemeenschappelijke ruimte Aanname

Verdeling	Woningen	Gemeenschappelijk	Verlies
BrickPilot, berekend: 8 × 43,54 m²	348,3 m²	38,7 m²	10,0%
Jouw invoer, 8 × 42 m²	336,0 m² Eigen invoer	51,0 m² Eigen invoer	13,2% Eigen invoer

Beide verdelingen gaan uit van 387 m² en houden elke woning boven 40 m², zolang de verdeling gelijk is. Welke klopt, volgt uit de plattegrond.

10 Bouwregels (Bbl)

Eisen per nieuwe woning uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Omdat het gebruik verandert van bijeenkomst naar wonen, ligt elke eis tussen het niveau van bestaande bouw en nieuwbouw.

Bron: Besluit bouwwerken leefomgeving, BWBR0041297 · toestand 24 sep. 2026

10.1 Eisen per nieuwe woning

- ☐ **Brandcompartiment** — art. 3.38, 4.51
  Elke woning is een eigen brandcompartiment.
- ☐ **Brandwerende scheiding** — art. 3.40, 5.13, 4.53
  Bestaande bouw minimaal 20 minuten; nieuwe of gewijzigde scheidingen minimaal 30 minuten of het rechtens verkregen niveau; nieuwbouw 60 minuten.
- ☐ **Woningtoegangsdeur** — art. 3.123, 5.20a, 5.24a, 4.218
  Zelfsluitend; bij de wijziging naar wonen op het niveau van art. 4.218 lid 1 en 4.
- ☐ **Vluchtroute** — art. 3.49, 3.51, 5.22a, 4.65, 4.68
  Vanaf elke woning een vluchtroute naar buiten, in de praktijk via een eigen voordeur of een beschermde gang die rookwerend is op nieuwbouwniveau.
- ☐ **Geluidsisolatie** — art. 5.4, 5.5, 4.114
  Bestaande bouw stelt geen eis; nieuwbouw als richtwaarde: luchtgeluid tussen woningen minimaal 52 dB.
- ☐ **Ventilatie** — art. 3.67, 5.15, 4.122
  Per verblijfsruimte minimaal 0,7 dm³/s per m² en 7 dm³/s; nieuwbouw 0,9 dm³/s per m² verblijfsgebied.
- ☐ **Daglicht** — art. 3.82, 4.147
  Per verblijfsruimte minimaal 0,5 m² equivalente daglichtoppervlakte; nieuwbouw 10% van het verblijfsgebied.

☐ **Verblijfsgebied** art. 3.89, 3.90, 5.17

Per woning minimaal 10 m² verblijfsgebied en een verblijfsruimte van 7,5 m², 2,4 m breed en 2,1 m hoog.

10.2 Toetsniveau en vergunning

Toetsniveau **Bestaande bouw als ondergrens, plus afdeling 5.4** Aanname	Wat nieuw wordt gebouwd, moet minstens het rechtens verkregen niveau halen en nooit onder bestaande bouw. Voor enkele onderdelen geldt bij de wijziging naar wonen een hoger niveau. Bron: **art. 5.7, 5.4, 5.5**
Extra eisen bij de wijziging naar wonen **Rook, gevelgeluid, rookmelders en zelfsluitende deuren** Aanname	Rookwerende beschermde route, gevelgeluid van verblijfsruimten minimaal 33 dB, rookmelders langs de vluchtroute en zelfsluitende deuren. Bron: **art. 5.22a, 5.23, 5.24, 5.24a**
Omgevingsvergunning bouwactiviteit **Nodig** Aanname	Voor de verbouw is een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit nodig. Bron: **art. 2.25, 2.27**
Bouwmelding **Niet van toepassing**	Het stelsel van kwaliteitsborging geldt niet voor verbouw. Bron: **art. 2.17, 2.18**
Gebruiksmelding **Niet nodig**	Niet nodig voor 8 gewone zelfstandige woningen. Bron: **art. 6.6, 6.7**

11 Eigendom

Wat er privaatrechtelijk nodig is om de woningen apart te verkopen, en wat het Kadaster over dit adres zegt.

Bron: Burgerlijk Wetboek Boek 5, BWBR0005288 · toestand 1 jan. 2024

Publiekrechtelijke beperkingen **Alleen de splitsingsregel** Kadaster Wkpb	In de Wkpb staat alleen de huisvestingsverordening voor het splitsen. Er is geen voorkeursrecht van de gemeente ingeschreven.
Eigenaar, aandeel en hypotheek **In je eigen rapport, uit het Kadaster** Kadaster BRK	Je ziet de eigenaar, het aandeel en de hypotheek. Rust er een hypotheek op het pand, dan moet de bank instemmen met de splitsing.
Kadastraal splitsen **Ondersplitsing met splitsingstekening** Aanname	Het object is nu één appartementsrecht (Amsterdam S 9177 A-1). Verkoop je de woningen apart, dan splits je dat recht onder; de notaris laat de akte inschrijven bij het Kadaster, in Amsterdam pas na de splitsingsvergunning. Bron: **art. 5:106 lid 1 en 4, 5:109**
Vereniging van Eigenaars **Bestaat al** Aanname	Het pand heeft al een VvE. Leg de ondersplitsing en de verbouw voor aan de vergadering van eigenaars; met 8 nieuwe appartementsrechten verandert ook de verdeling van de kosten. Bron: **art. 5:106 lid 4, 5:112, 5:124 lid 1**
Toestemming erfverpachter **Alleen nodig bij erfpacht** Aanname	Bij erfpacht is toestemming van de gemeente als grondeigenaar nodig, voor de nieuwe bestemming wonen en voor de splitsing. Vraag die aan vóór de splitsingsakte. Weigert de grondeigenaar zonder redelijke grond, dan kan de kantonrechter machtigen. Bron: **art. 5:106 lid 7, 5:91 lid 3**
Verkopen of verhuren **Hangt af van eigendom en erfpacht** Aanname	Verkopen vraagt een splitsing in appartementsrechten; verhuren door één eigenaar niet. Bron: **art. 5:106 lid 1 tot en met 3**

11.1 Vraag aan jou

- [ ] **Rust er een hypotheek op het pand? Vraag de bank om toestemming; dat staat meestal in je hypotheekvoorwaarden.** art. 5:114 lid 1
  Zonder afspraak met de bank blijft de hele schuld na de splitsing op alle 8 appartementsrechten rusten.

12 Praktisch

Voorzieningen per woning en een schatting van de leges; de bedragen zijn aannames en vervangen geen offerte.

Bron: Algemene legesverordening Amsterdam 2026, CVDR747167/6 · in werking 30 sep. 2026

12.1 Voorzieningen en meters Aanname

Voorzieningen per woning **Woning 2 tot en met 8 krijgen alles nieuw**	Elke woning krijgt een eigen keuken, toilet, badruimte en installaties; woning 2 tot en met 8 een eigen voordeur aan de straat of aan een gemeenschappelijke gang. Bron: **hfdst. 4 art. 4** · Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam · CVDR702549/4
Meters **Eigen meterkast per woning**	Reken op 8 meterkasten en eigen aansluitingen bij netbeheerder en Waternet; dat laatste is praktijk, geen eis. Bron: **hfdst. 4 art. 4** · Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam · CVDR702549/4

12.2 Posten om een offerte voor te vragen

- [ ] **Eigen toegang voor 7 nieuwe woningen**
- [ ] **Eigen keuken, toilet en badruimte voor 8 woningen**
- [ ] **Eigen installaties en meters voor 7 woningen**
- [ ] **Brandwerende scheidingen (7) en brandwerende woningtoegangsdeuren (8)**
- [ ] **Geluidwering tussen de woningen (7 scheidingen)**
- [ ] **Ventilatie en daglicht per woning: ontwerp, toets en aanpassing**
- [ ] **Rapporten**
  Bouwkundig rapport NTA 8060, funderingsrapport, keuring gas en elektra, asbestinventarisatie en puntentelling.
- [ ] **Splitsingstekening en inschrijving van de akte van ondersplitsing**
  Alleen bij verkoop in appartementsrechten.

12.3 Leges, geschat Aanname

Leges minimaal	Leges maximaal
€ 10.995,25	**€ 42.529,10**
bouwactiviteit	met alle voorwaardelijke posten

12.4 Leges per vergunning Aanname

Post	Bedrag	Wanneer en herkomst
Bouwactiviteit (technisch)	€ 10.995,25	Altijd; tarieventabel 3.5.1 onder e
Splitsingsvergunning	€ 5.287,50	Bij verkoop; tarieventabel 5.2.1, ook bij weigering
Omgevingsplanactiviteit bouwwerken	€ 25.582,25	Als de buitenkant verandert; tarieventabel 3.6 onder e
Woningvorming	€ 664,10	Als de gemeente die eist; tarieventabel 5.3.2.5

Post	Bedrag	Wanneer en herkomst
Ter vergelijking: kengetal BrickPilot	€ 29.562,50	2,5% van de bouwkosten, niet specifiek voor Amsterdam
Notaris, splitsingstekening en Kadaster	Op offerte	Bij verkoop

De bedragen rusten op aangenomen bouwkosten van € 1.182.500 (€ 2.750 per m² BVO × 430 m²). Of de omgevingsplanactiviteit wordt geheven, laat je in het vooroverleg bevestigen.

13 Bronnen

Alle bronnen met de datum van de gegevens, niet de datum van het rapport.

Bron	Gegevens	Kenmerk	Datum
Kadaster, BRK	Perceel, oppervlakte en kadastrale gemeente	ASD15 S 8401	22 okt. 2026
Kadaster, BRK	Appartementsrecht van het verblijfsobject	ASD15 S 9177 A-1	22 okt. 2026
Kadaster, BAG	Pand, verblijfsobject, bouwjaar en gebruiksoppervlakte	0363010000824525	22 okt. 2026
WOZ-waardeloket	WOZ-waarde: geen waarde voor dit object		22 okt. 2026
RCE	Rijksmonumenten en beschermde gezichten: niet op dit perceel		22 okt. 2026
Ruimtelijke Plannen	Bestemmingsplan Weesperzijdestrook, regels en verbeelding	NL.IMRO.0363.M1205BPSTD-VG01	12 mrt. 2013
Lokale regelgeving	Omgevingsplan gemeente Amsterdam, art. 2.1, 2.3, 3.7, 3.9, 4.7, 4.11 tot en met 4.13 en 22.16	CVDR696291/15	19 jun. 2026
Officiële bekendmakingen	Geo-informatieobject ‘ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen’	dc-2026-6429	7 okt. 2026
Gemeenteblad	Omgevingsplan gemeente Amsterdam, Basisregeling	Gemeenteblad 2024, 411678	31 okt. 2024
Lokale regelgeving	Huisvestingsverordening Amsterdam 2024	CVDR706038/5	1 jan. 2026
Lokale regelgeving	Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam	CVDR702549/4	1 jan. 2026
Lokale regelgeving	Algemene legesverordening Amsterdam 2026	CVDR747167/6	30 sep. 2026
Lokale regelgeving	Verordening gronduitgifte en erfpacht Amsterdam 2017	CVDR462824/1	11 aug. 2017
Wetten.overheid.nl	Omgevingswet, art. 5.1	BWBR0037885	1 jul. 2026
Wetten.overheid.nl	Besluit bouwwerken leefomgeving	BWBR0041297	24 sep. 2026
Wetten.overheid.nl	Huisvestingswet 2014, art. 22	BWBR0035303	1 jul. 2026
Wetten.overheid.nl	Burgerlijk Wetboek Boek 5, erfpacht en appartementsrechten	BWBR0005288	1 jan. 2024
PDOK	Luchtfoto, laag Actueel_orthoHR	Beeldmateriaal Nederland	opname 2026

Bron	Gegevens	Kenmerk	Datum
Kadaster Wkpb	Publiekrechtelijke beperkingen op het perceel		5 nov. 2026
Open Raadsinformatie	Raadsstukken gemeente Amsterdam, wijzigingen Huisvestingsverordening 2027		tot en met 2 jul. 2026

14 Basis van dit rapport

Je vraag	Mag deze ruimte opgedeeld worden in 8 zelfstandige woningen, en wat moet je daarvoor regelen?
Wat we niet deden	Geen opname ter plaatse en geen plattegrond beoordeeld. Oppervlakten komen uit de BAG en zijn geen meting.
Peildatum	Gegevens van 22 oktober tot en met 5 november 2026; raadsstukken van Amsterdam tot en met 2 juli 2026.

15 Afsluiting

Dit rapport is indicatief en geen juridisch advies.

Contact

BrickPilot
Vertical Real Estate B.V.
Zanddwarsstraat 12, 1011 HP Amsterdam

+31 6 45 89 89 45
hello@brickpilot.ai
KvK 99566346

Wat vind je van dit rapport?

Tevreden | Niet tevreden

Op papier: ga naar app.brickpilot.ai/feedback en vul rapportnummer BP-2026-001040 in.

Rapportgegevens

Rapportnummer	BP-2026-001040
Type rapport	Splitscheck, versie 1
Eigen invoer	De ruimte op de begane grond opdelen in 8 zelfstandige woningen van circa 42 m² gebruiksoppervlakte, zonder plattegrond. Gewenst aantal woningen: 8 woningen Eigen invoer Oppervlakte per woning: 42 m² Eigen invoer Zelfstandige woningen: Ja, alle 8 met eigen toegang, keuken, toilet en badruimte Eigen invoer Plattegrond: Niet aangeleverd Eigen invoer Rol: Eigenaar Eigen invoer Doel na splitsen: Verkopen en verhuren vergelijken Aanname Bestaande voorzieningen: Eén toegang en één aansluiting, geen keuken of badruimte Aanname Positie: Eigenaar van één appartement Eigen invoer Beslissing: Wel of niet splitsen Eigen invoer
Gegevens opgehaald	22 oktober 2026, 01:15
Kadastraal perceel	Amsterdam S 8401
Plan-ID's	NL.IMRO.0363.M1205BPSTD-VG01 CVDR706038/5 CVDR702549/4 BWBR0041297 BWBR0005288 CVDR747167/6