

## CONTROLE

Zaaknummer : 2635815  
Gecontroleerd op : Omgevingsvergunning, Omgevingsplan  
Uitgevoerd door : [REDACTED], toezichthouder gemeente Geldrop-Mierlo  
Vergezeld door : [REDACTED] toezichthouder gemeente Geldrop-Mierlo  
[REDACTED], toezichthouder gemeente Geldrop-Mierlo  
[REDACTED] toezichthouder Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost  
Politie  
Dag en tijdstip : Woensdag 4 juni 2025 om 16:50  
Gesproken met : Bewoners van het pand  
Woning binnengetreten : Ja  
Machtiging gebruikt : Nee

## AANLEIDING

Actieweek ondermijning 'Huisvesting arbeidsmigranten'.

## BEVINDINGEN

### Algemeen

We kregen van alle bewoners toestemming om de woning en de kamers waarin ze wonen te bezichtigen. Op de begane grond bevinden zich 2 niet zelfstandige wooneenheden en op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn er 3 niet zelfstandige wooneenheden aanwezig. Verder is er een gezamenlijke woonkamer, keuken en badkamer/toilet aanwezig. In totaal zijn er 5 niet zelfstandige wooneenheden aanwezig.

### Omgevingsvergunning

Voor het woonhuis is geen omgevingsvergunning verleend voor kamergewijze verhuur. Ook is er geen melding brandveilig gebruik ingediend. Het gebruik van een woning voor kamergewijze verhuur dat voor 17 april 2020 onafgebroken plaats vindt valt onder de overgangsregeling. De huidige eigenaren hebben de woning in 2022 gekocht. De vorige eigenaar is in 2020 overleden en de woning heeft daarna tot circa 2022 leeg gestaan.

### Omgevingsplan

Het woonhuis is gelegen in het BP Geldrop Centrum met als bestemming Woondoeleinden 1. Ook is hier de paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo van toepassing. In artikel 2.4.3 zijn regels opgenomen met betrekking kamergewijze verhuur.

### Besluit Bouwwerken Leefomgeving

In bijlage I, hoofdstuk B Begrippen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is de definitie van woonfunctie voor kamergewijze verhuur vast gesteld.

Een woonfunctie voor kamergewijze verhuur:

Niet gemeenschappelijk deel van een woonfunctie waarin zich vijf of meer wooneenheden bevinden

### Basisregistratie personen

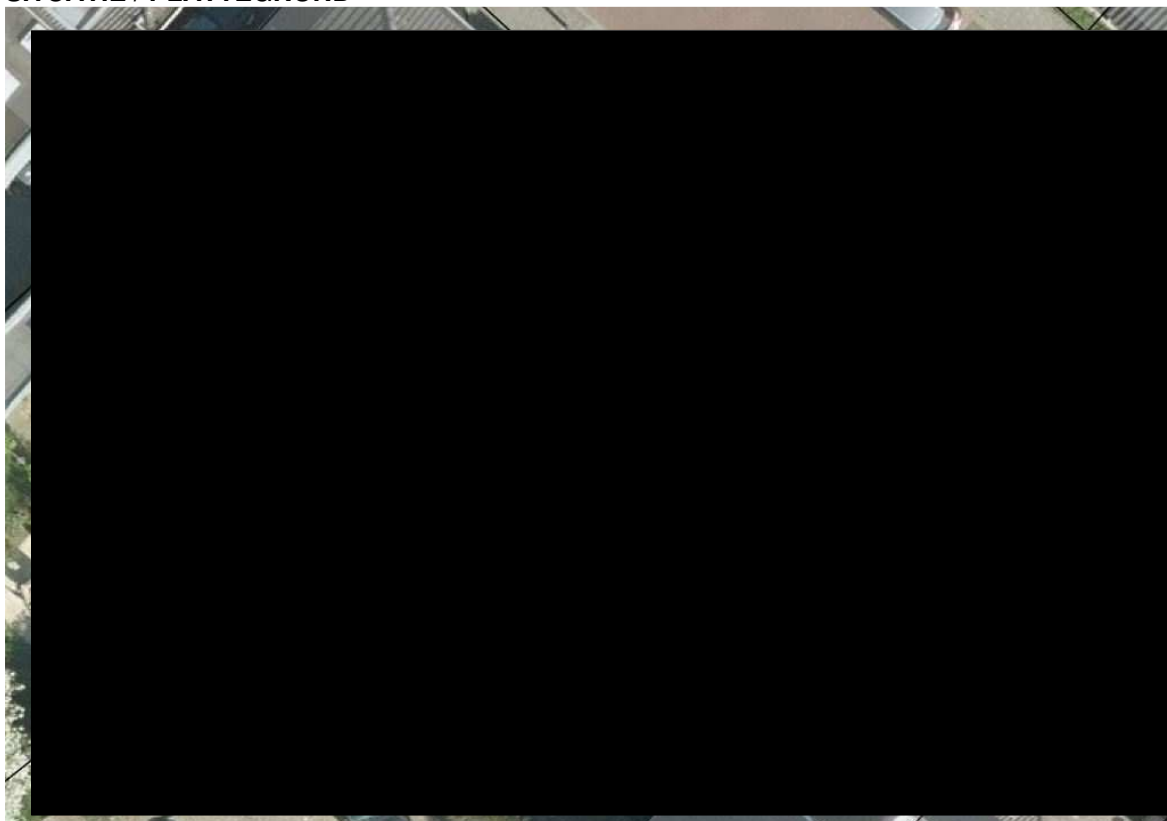
Zie hiervoor bijgevoegde BRP rapportage

### Brandveiligheid

Zie hiervoor bijgevoegde rapportage van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost.



## SITUATIE / PLATTEGROND



Aldus naar waarheid opgemaakt 19-08-2025,



Team Leefbaarheid en Veiligheid

Bijlage: BRP Rapportage van bevindingen

Veiligheidsregio TPO 20250604

Informatiedocument

p

## CONTROLE

Zaaknummer : 2635815  
Gecontroleerd op : Huisvesting van arbeidsmigranten en de Basis Registratie Personen  
Uitgevoerd door : Dommelstroom Interventie Team

Vergezeld door : Gemeente Geldrop-Mierlo  
Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost  
Politie

Dag en tijdstip : Woensdag 4 juni 16:50 uur  
Gesproken met : Zie onderstaande rapportage  
Woning binnengetreten : Nee  
Machtiging gebruikt : Nee

## RAPPORTAGE

Ik, ██████████ toezichthouder van de gemeente Geldrop-Mierlo bevond mij op de ██████████ naar aanleiding van integrale controle gericht op de huisvesting van arbeidsmigranten. Het doel van onze controle was de woon- en leefsituatie van arbeidsmigranten in beeld te brengen en eventuele misstanden aan te pakken.

Ik, toezichthouder, belde aan bij het bovengenoemde adres met ondersteuning van de politie en een telefonische tolk. De voordeur werd geopend door een man en gaf ons toestemming om de woning te betreden. Hierop heb ik mij gelegitimeerd als toezichthouder van de gemeente Geldrop-Mierlo en ben ik samen met de politie de woning binnengetreten. Bij binnenkomst had je meteen aan de linkerkant een slaapkamer met twee bedden. Verder in de woning had je de woonkamer, keuken en tuin. Op de bovenverdieping bevonden zich 3 slaapkamers.

In de woning verblijven vijf personen waarvan geen staat ingeschreven. De personen die er verblijven zijn:

- ██████████
- ██████████
- ██████████
- ██████████
- ██████████

Alle bewoners zijn in dienst uitzendbureau Reyhan. De woning huren ze van het uitzendbureau Reyhan. Ze betalen 400 euro huur per persoon per maand en dit wordt van hun salaris afgetrokken.

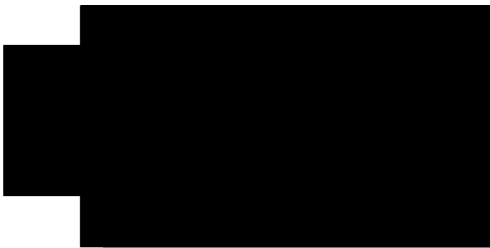


Alle bewoners hebben geen arbeidscontract en huurcontract. Zij gaven aan dit geen probleem te vinden omdat zij nog maar kort aan het werkzaam zijn en woonachtig in de woning zijn. Wel zijn ze op verzoek van ons van plan om de contracten te gaan regelen.

De bewoners werken gemiddeld 32 uur per week. Hun werkdagen zijn vaak 8 tot 12 uur per dag en 5 dagen in de week. Dit wordt uitbetaald per bank. Uiteindelijk blijken ze vaak 40 tot 50 uur per week te werken. De overuren krijgen ze ook per bank betaald.

Ik hoorde dat alle bewoners aan gaven dat zij tevreden zijn over hun werk en werkgever. Ze krijgen om de 2,5 uur, 20 minuten pauze en om de dag krijgen ze fruit. Ze klagen niet.

Aldus naar waarheid opgemaakt op donderdag 5 juni 2025 te Geldrop



Personen, gemeente Geldrop-Mierlo

Onderwerp Controle [REDACTED]

Datum 10 juni 2025

Behandeld door [REDACTED]

Ons kenmerk VRBZOZ25001867

Telefoon [REDACTED]

Uw kenmerk

E-mail [REDACTED]

## Ter plaatse onderzoek

### Locatie

**Bouwwerk:** Woning (kamergewijze verhuur)  
**Adres:** [REDACTED]  
**Postcode:** [REDACTED] **Plaats:** Geldrop

### Inspectie

**Datum:** 4-6-2025 **Tijd:** 17.40  
**Naam toezichthouder:** [REDACTED]  
**functie:** Toezichthouder Brandveiligheid  
**Vergezeld door:** [REDACTED]  
**functie:** [REDACTED]  
**Gesproken met:** Bekend bij projectleider  
**functie:**  
**Reden van inspectie:** Integrale controle  
**Woning binnengetroten:** **Machtiging gebruikt:**


### Werkwijze




Tijdens de inspectie is een visuele controle uitgevoerd in het betreffende bouwwerk. - Controle op de brandveiligheidsaspecten van het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl). - Van eventuele overtredingen zijn, daar waar mogelijk, foto's genomen - De controle betreft een zichtcontrole en heeft zich uitsluitend gericht op het brandveilig gebruik.

### Bevindingen

De woonfunctie is in gebruik met de kenmerken van "Woonfunctie voor kamergewijze verhuur".  
De woonfunctie is voorzien van 5 "niet zelfstandige wooneenheden". Voorzieningen zoals keuken, toilet en badkamer moeten gedeeld worden.

**De navolgende overtredingen zijn geconstateerd:**

Artikel	Omschrijving	Foto
<p><b>Artikel 6.7 lid 1 BBL</b></p>	<p>De woonfunctie met de kenmerken van “woonfunctie voor kamergewijze verhuur” is in gebruik zonder de vereiste gebruiksmelding.</p> <p><i>Het is verboden een bouwwerk te gebruiken zonder dit ten minste vier weken voor het begin van het gebruik van het bouwwerk te melden.</i></p> <p>Er dient een gebruiksmelding te worden ingediend.</p>	
<p><b>Artikel 3.117 lid 3 BBL</b></p>	<p>De verblijfsruimten zijn niet voorzien van rookmelders als bedoeld in NEN 2555.</p> <p>Of</p> <p>De wooneenheden zijn niet uitgevoerd als beschermd subbrandcompartiment. (deuren en kozijnen onvoldoende brandwerend)</p> <p><i>Een verblijfsruimte heeft een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen, bedoeld in NEN 2555. Dit is niet van toepassing op een verblijfsruimte in een wooneenheid als elke wooneenheid in de woonfunctie in een afzonderlijk beschermd subbrandcompartiment ligt met een volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag vanuit dat beschermd subbrandcompartiment naar een andere ruimte in het brandcompartiment van ten minste 30 minuten.</i></p> <p>De verblijfsruimten dienen te worden voorzien van rookmelders als bedoeld in NEN 2555</p> <p>Of</p> <p>De wooneenheden moeten uitgevoerd zijn als beschermd subbrandcompartiment.</p>	 <p>The first photo shows a window with a dark wooden frame and a white wall. A timestamp '04/06/2025 05:43 PM' is visible in the bottom right corner.</p> <p>The second photo shows a white smoke detector mounted on a dark wooden beam. A timestamp '04/06/2025 05:41 PM' is visible in the bottom right corner.</p> <p>The third photo shows another view of a dark wooden beam with a white smoke detector. A timestamp '04/06/2025 05:40 PM' is visible in the bottom right corner.</p>

		 <p>04/06/2025 05:42 PM</p>
<p><b>Artikel 3.127 lid 1 BBL</b></p>	<p>De woonfunctie voor kamergewijze verhuur is onvoldoende voorzien van draagbare blustoestellen.</p> <p><i>Een woonfunctie voor kamergewijze verhuur heeft een draagbaar blustoestel in een gezamenlijke keuken en ten minste een per bouwlaag in een ruimte waardoor een gezamenlijke vluchtroute voert.</i></p> <p>Zowel de keuken als de vluchtroute op de eerste etage en begane grond dienen voorzien te zijn van een blustoestel met een inhoud van tenminste 6 kg/liter blusstof</p>	
<p><b>Artikel 3.127 lid 3 BBL</b></p>	<p>Niet alle aanwezige blustoestellen zijn opgehangen.</p> <p><i>Een blustoestel als bedoeld in het eerste en tweede lid is duidelijk zichtbaar opgehangen of gemarkeerd met een pictogram als bedoeld in NEN 3011.</i></p> <p>De blustoestellen moeten worden opgehangen.</p>	 <p>04/06/2025 05:40 PM</p>
<p><b>Artikel 6.4 sub a BBL</b></p>	<p>De afzuigkap in de keuken is extreem vervuild door vet. Hierdoor wordt brandgevaar veroorzaakt.</p> <p><i>Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat als gevolg van het gebruik een van de volgende situaties kan ontstaan, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om te voorkomen dat brandgevaar wordt veroorzaakt.</i></p>	 <p>04/06/2025 05:44 PM</p>

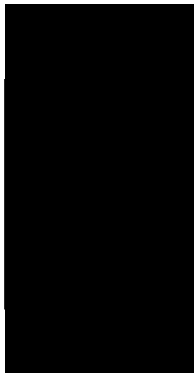
	Het brandgevaar dient direct te worden opgeheven.	
--	---	--

**Conclusie**

TPO doorsturen naar gemeente Geldrop-Mierlo voor verdere behandeling

**Gemaakte afspraken**

**Datum opmaak:** 10-6-2025





Geldrop-Mierlo

# Informatiedocument

Slachthuisstraat 8 in Geldrop





## ALGEMEEN

Het document bevat alleen direct voor de hand liggende object gerichte informatie.

## DATUM

27 mei 2025

## ZAAKNUMMER

2635815

## AANLEIDING

RIEC actieweek ondermijning Q2 "Huisvesting arbeidsmigranten"

Signaal huisvesting arbeidsmigranten/ kamergewijze verhuur

## GRONDSLAG

Handhaving Omgevingswet

## BIJLAGEN

- Plattegrondtekening behorende bij bouwvergunning 1978
- Uittreksel - 74865781 - Ciseli Beheer B.V.

## OBJECT

### Slachthuisstraat 8 in Geldrop

Kadastraal perceel : GDP00 4459  
Kadastrale oppervlakte perceel : 122  
Koopjaar : 2022  
Soort object : Vrijstaande woning (bron WOZ)

### Eigendom 1/1

Naam : CISELI BEHEER B.V.  
KvK-nummer : 74865781  
Bezoekadres : Grensstraat 2A, 7041GZ 's-HEERENBERG  
Telefoon : 06 - 123 456 78  
Email : info@ciselibeheer.com

## Omgevingsplan

Beheersverordening Centrum Geldrop met als bestemming wonen. Plankaart bestemming is bijgevoegd.

Aanvullend zijn van toepassing:

- Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo
- Paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo
- De Beheersverordening Huisvesting Geldrop-Mierlo

*Er is GEEN vergunning verleend voor kamergewijze verhuur.*



### Omgevingsvergunningen

19290053	historische bouwzaak	Bouw woonhuis-kelder-/bijkeuken-bergpl.-wasch
19780227	historische bouwzaak	Uitbreiding/verbouwing woonhuis

### Milieu

Niet van toepassing

### Brandveiligheid

Er is GEEN vergunning verleend of melding gedaan.

### Alcoholwet

Niet van toepassing

### Exploatievergunning

Niet van toepassing

### Wet op de kansspelen

Niet van toepassing

### SUBJECTEN

*BRP inschrijvingen Slachthuisstraat 8 in Geldrop*

GEEN

### BIJZONDERHEDEN

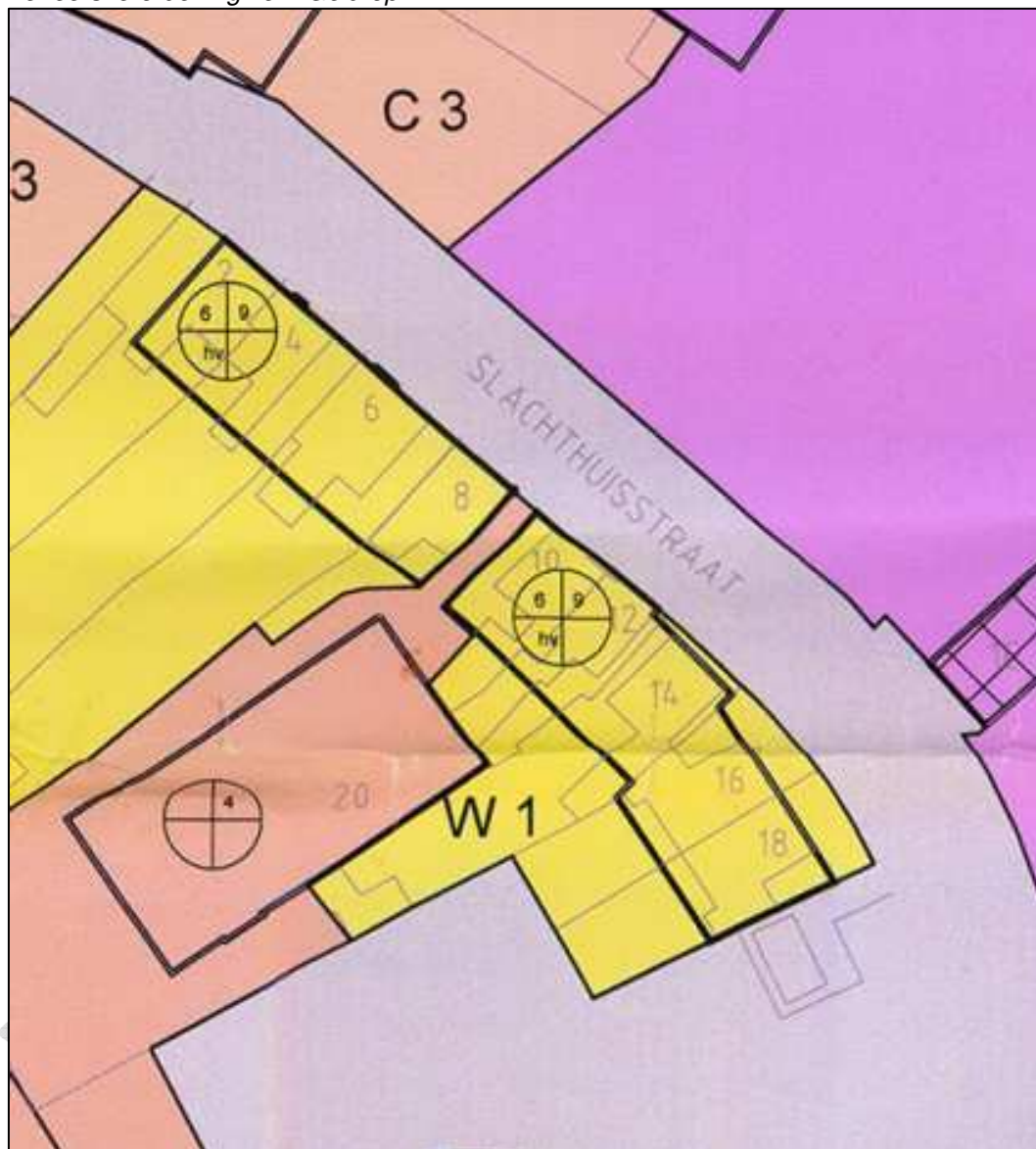
Tijdens een controle op 14 oktober 2024 bleek dat op locatie sprake is van huisvesting arbeidsmigranten. Er was toen geen sprake van kamergewijze verhuur. Uit recent ingekomen meldingen blijken wel signalen van kamergewijze verhuur.

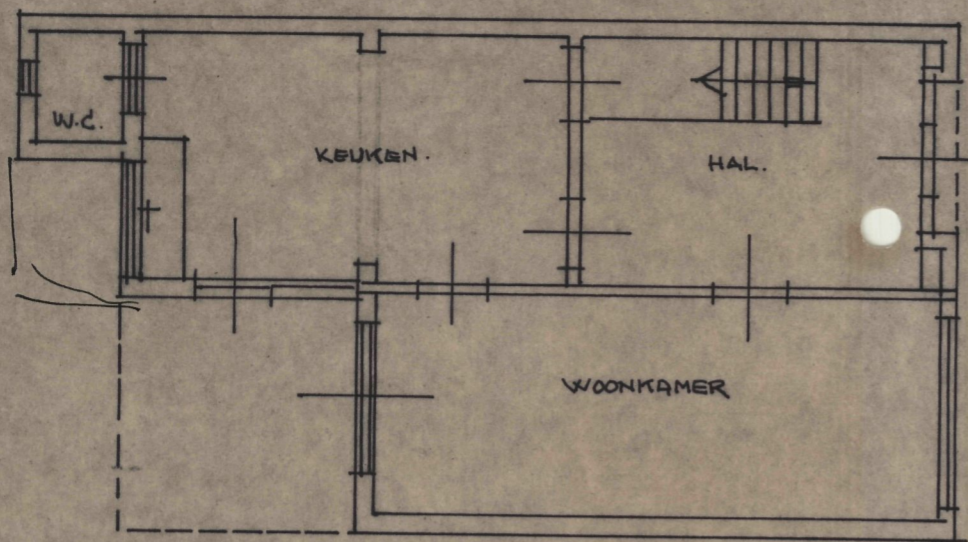




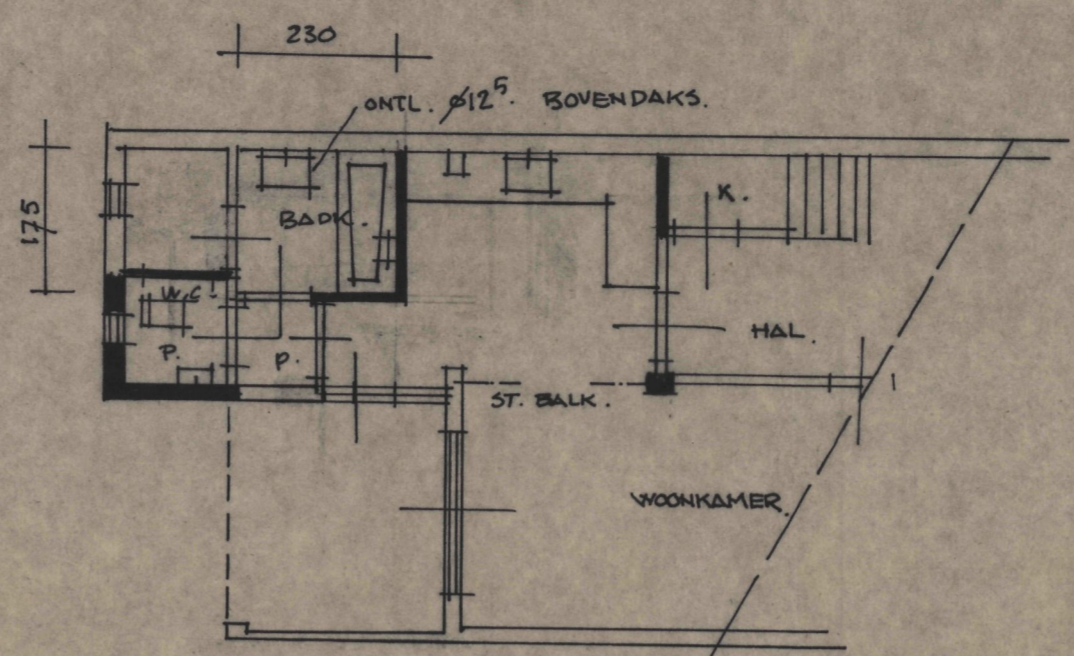
## PLANKAART BESTEMMING

Beheersverordening kern Geldrop

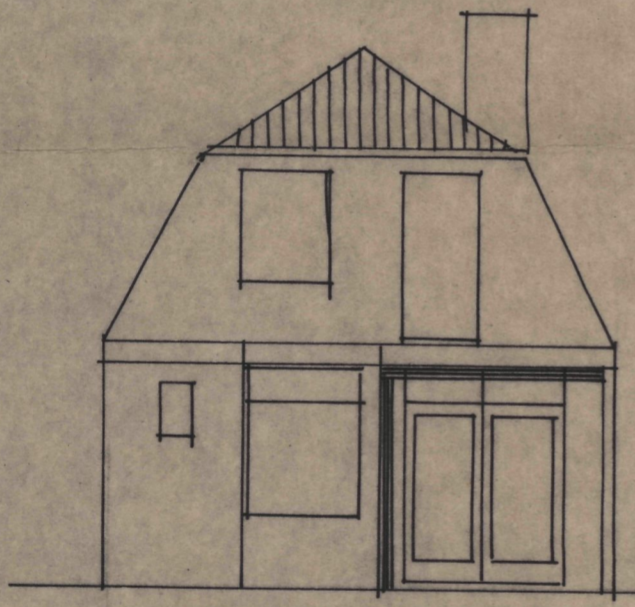




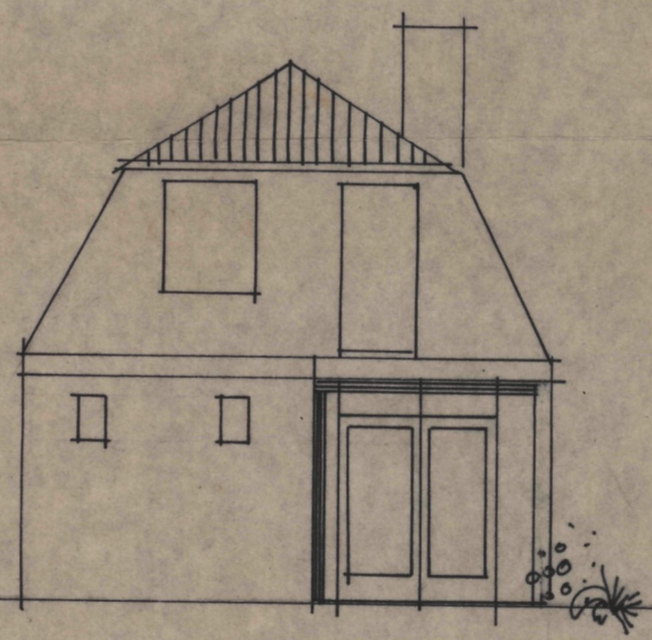
PLATTEGROND OUD.



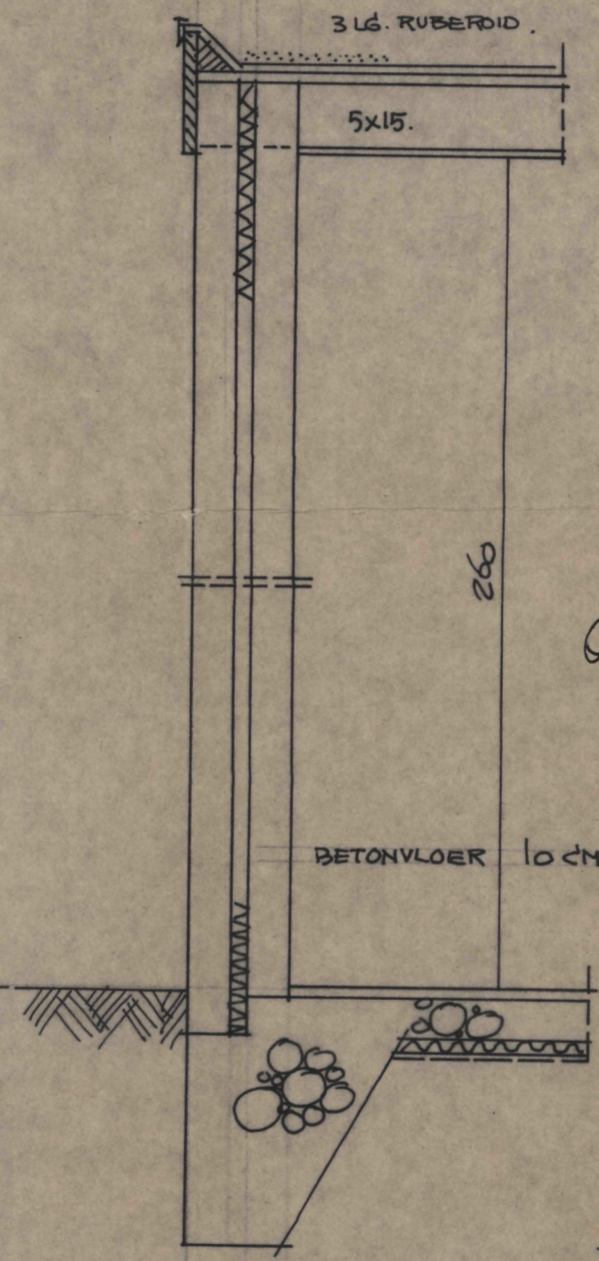
PLATTEGROND NIEUW.



ACHTERGEVEL OUD.



ACHTERGEVEL NIEUW.



*Handwritten signature and date: 1978*

Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders van Geldrop d.d. 20 mei 1978  
De Gemeente Secretaris van Geldrop

*Handwritten signature*

GEB.	
NUMMERS	
24.4.78	98-227
Geldrop	

VERBOUWING WOONHUIS HR. P. LEJTEN GELDROP.

SCHAAL: 1/2 100. DETAILS: 1/20

GETEKEND. HV.

# Online inzage uittreksel - Ciseli Beheer B.V. - 74865781

**KVK-nummer**

74865781

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

## Rechtspersoon

RSIN

860054998

Rechtsvorm

Besloten Vennootschap

Statutaire naam

Ciseli Beheer B.V.

Statutaire zetel

's-Heerenberg

Eerste inschrijving handelsregister

17-05-2019

Datum akte van oprichting

17-05-2019

Geplaatst kapitaal

EUR 1.000,00

Gestort kapitaal

EUR 1.000,00

Deponering jaarstuk

De jaarrekening over boekjaar 2022 is gedeponeed op 04-04-2024.

Feedback

## Onderneming

Handelsnaam

Ciseli Beheer B.V.

Startdatum onderneming

17-05-2019 (datum registratie: 17-05-2019)

Activiteiten

SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed

SBI-code: 64302 - Beleggingsinstellingen in vaste activa

Werkzame personen

0

## Vestiging

Vestigingsnummer

000042789672

Handelsnaam

Ciseli Beheer B.V.

Bezoekadres

Grensstraat 2 a, 7041GZ 's-Heerenberg

Datum vestiging

17-05-2019 (datum registratie: 17-05-2019)

Activiteiten

SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed

SBI-code: 64302 - Beleggingsinstellingen in vaste activa

Het exploiteren, vervreemden, bezwaren van en het beleggen in registergoederen en roerende zaken.

Werkzame personen

0

---

## Enig aandeelhouder

Naam

Ciseli B.V.

Bezoekadres

Grensstraat 2 a, 7041GZ 's-Heerenberg

Ingeschreven onder KvK-nummer

64794261

Enig aandeelhouder sedert

17-05-2019 (datum registratie: 17-05-2019)

---

## Bestuurders

Naam

Ciseli B.V.

Bezoekadres

Grensstraat 2 a, 7041GZ 's-Heerenberg

Ingeschreven onder KvK-nummer

64794261

Datum in functie

17-05-2019 (datum registratie: 17-05-2019)

Bevoegdheid

Alleen/zelfstandig bevoegd

---

Naam

Yilmaz, Suat

Geboortedatum

23-07-1985

Datum in functie

01-10-2022 (datum registratie: 21-11-2022)

Titel

Adjunct Directeur

Bevoegdheid

Alleen/zelfstandig bevoegd

Gegevens zijn vervaardigd op 21-11-2024 om 14.34 uur.



