

Vaststellingsovereenkomst Realisatie maatwerk De Kamp

Opvijzelen woningen De Kamp 10
Gebiedsontwikkeling Groene Rivier Well

d.d. 17 december 2024

Partijen

1. De heer [REDACTED] Textor & Mevrouw [REDACTED] Goosen, eigenaren van de woning gelegen aan De Kamp 10 te Well hierna gezamenlijk aangeduid als 'de Eigenaar';
2. Het Waterschap Limburg, gevestigd te Roermond aan de Maria Theresialaan 99; in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door lid van het Dagelijks Bestuur de heer Jeroen Achten hierna aangeduid als: "het Waterschap";

Aanleiding voor de overeenkomst

De Staat, Provincie Limburg, Waterschap Limburg en de Gemeente Bergen hebben zich verbonden om gezamenlijk planuitwerking en realisatie van de Gebiedsontwikkeling Groene Rivier Well op zich te nemen.

De Kamp en vakantiepark Leukermeer worden in de huidige situatie beschermd door een kleine op zichzelf staande dijkkring, verbonden met delen hoge grond. In het Voorkeursalternatief (VKA) Gebiedsontwikkeling Groene Rivier Well 2023 is vastgelegd dat De Kamp maatwerkbescherming krijgt. Het VKA bestaat hier uit een maatwerkbescherming voor woningen de Kamp 3, 10, 10a, 12 en 12a en vakantiepark Leukermeer, waarbij de status van primaire kering voor De Kamp vervalt.

De maatwerkbescherming omvat het eenmalig opvijzelen van de woningen tot de benodigde hoogte, zoals weergegeven in bijlage 2. Voor het vakantiepark bestaat maatwerkbescherming uit het ophogen van een deel van het terrein wat gaat fungeren als een maatwerkkring. Na uitvoering van het maatwerk wordt de status primaire kering opgeheven en bevinden de woningen en het vakantiepark zich buitendijks. Een hoogwater ontsluitingsroute naar Het Leuken maakt onderdeel uit van deze oplossing en opgave. De huidige kering wordt gedeeltelijk verwijderd.

Partijen maken in het kader van deze overeenkomst afspraken over de inhoud van het maatwerk, de manier waarop en wanneer het wordt gerealiseerd, eventuele juridische gevolgen en de afspraken rondom financiële compensatie.

Partijen komen het volgende overeen

1. Uit te voeren werkzaamheden

De woning van de Eigenaar komt op grond van het Voorkeursalternatief (VKA) dat in maart 2023 is vastgesteld buitendijks te liggen. Dit betekent dat deze niet langer door een primaire waterkering wordt beschermd.

Afgesproken is, bij wijze van eenmalige afkoop, dat de betreffende woningen worden opgevijseld

2. Planning van de Werkzaamheden

[illegible]

- a. Het Waterschap voert de marktbenadering uit om een marktpartij te kiezen die het Project gaat realiseren. Het Waterschap zal de marktpartijen, die aan deze marktbenadering deelnemen, vragen om met een voorstel voor de Werkzaamheden te komen met hierbij in opgenomen een actueel programma van eisen. In dit voorstel is een concrete planning, realistische begroting en oplossingsgerichte aanpak opgenomen, waarbij daar waar mogelijk, met wensen van de Eigenaar rekening gehouden wordt.
- b. Om de uitvoering van de Werkzaamheden zo goed mogelijk te laten verlopen zal het Waterschap aan de Opdrachtnemer de verplichting opleggen om de Werkzaamheden met de Eigenaar af te stemmen. Uitgangspunt is dat vier-wekelijks wordt afgestemd tussen Opdrachtnemer en Eigenaar. Eventuele afspraken die daarbij worden gemaakt zullen schriftelijk worden vastgelegd.
- c. Voorafgaand aan de Werkzaamheden zal, [REDACTED], een vooropname van de woning worden uitgevoerd evenals een na-opname na afronding van de Werkzaamheden.
- d. De Eigenaar verleent medewerking aan het uitvoeren van Werkzaamheden, zodanig dat de Opdrachtnemer in staat zal zijn om de Werkzaamheden, op een efficiënte wijze uit te voeren.
- e. Het uitvoeren van de Werkzaamheden betekent dat in de tuinen de beplanting, erfafscheidingen, hagen, bomen gebouwen of bouwwerken en dergelijke worden verwijderd,

- zoals begrensd in Bijlage 2. Aan de Opdrachtnemer wordt de inspanningsverplichting opgelegd om zo min mogelijk schade te veroorzaken.
- f. Het Waterschap zal in het kader van de Werkzaamheden ervoor zorgdragen dat de tuin, conform de met de Eigenaar afgestemde wensen, weer wordt aangeheeld en het talud wordt ingezaaid met gras.
 - g. Het terugbrengen van beplanting, bouwwerken en dergelijke in de tuin zal vervolgens voor eigen rekening en risico door de Eigenaar zelf worden gedaan en is onderdeel van de onder 4 opgenomen vergoeding.
 - h. Het Waterschap draagt zorg voor tijdelijke huisvesting, verhuizing, passende opslag van de inboedel die niet in de woning kan blijven en terugplaatsing daarvan in de woning een en ander in overleg met de Eigenaar. Het Waterschap spant zich in om de tijdelijke huisvesting zo dicht mogelijk bij het eigendom te realiseren. [REDACTED] opdrachtnemer zullen kosten rondom de tijdelijke huisvesting dragen, en zorgdragen voor vergunningverlening.
 - i. Het Waterschap draagt de Opdrachtnemer op om de woning Woon-klaar op te leveren. Partijen leggen dit oplevermoment gezamenlijk vast, waarbij de intentie is om dit gelijktijdig te laten plaatsvinden met de oplevering aan het Waterschap. Dit is alsdan eveneens de ingangsdatum van de garantie als bedoeld in artikel 7, onder d.

4. Kostenvergoeding

- a. De Eigenaar en Het Waterschap spreken partijen voor de te herplaatsen keuken, sanitair en vloer een stelpost af ter hoogte van is € 33.600,- excl. BTW.
De wijze van totstandkoming van dit bedrag is opgenomen in bijlage 4.
- b. De stelpost is zodanig vastgesteld dat hiervoor herstel overeenkomstig de huidige kwaliteit mogelijk is. Als de Eigenaar een kwaliteitsverbetering wil die uit gaat boven deze stelpost, kan de Eigenaar een verzoek doen aan de Opdrachtnemer. De daarmee verband houdende meerkosten zijn voor de Eigenaar.
- c. In bijlage 5 zijn de specifieke afspraken opgenomen die met de Eigenaar zijn gemaakt. Dit betreft bindende afspraken die het Waterschap door de Opdrachtnemer zal laten uitvoeren (harde eisen), alsmede wensen die de Eigenaar op eigen kosten met de Opdrachtnemer kan afstemmen en opdragen (aanvullende wensen).
- d. Het Waterschap draagt de Opdrachtnemer op om de Eigenaar te betrekken bij nadere keuzes over het eigendom, waaronder muurafwerking, vloerafwerking, terugplaatsen trappen etc.
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- f. Indexering van de onder a en e genoemde bedragen vindt steeds jaarlijks plaats per 1 juli van het betreffende jaar op basis van de Index Bruto Overheidsinvesteringen, zoals toegepast door de Minister van Financiën in de Voorjaarsnota.

6. Informatie en informatievergaring

- a. De Eigenaar verplicht zich om alle beschikbare informatie over de woning en eigendommen aan het Waterschap ter beschikking te stellen en stelt het Waterschap daarmee in staat om de Werkzaamheden zo goed mogelijk voor te bereiden en onnodige onderzoekskosten te voorkomen.
- b. De Eigenaar verplicht zich om medewerking te verlenen, zodanig dat het Waterschap niet beschikbare informatie die nodig is om de Werkzaamheden goed uit te kunnen voeren, kan verkrijgen. Dit betekent ook dat medewerking wordt verleend aan eventuele bouwkundige onderzoeken en bodemonderzoeken.

7. Schade /aansprakelijkheid

- b. Om de staat van de woning vast te leggen wordt door de aannemer een voor- en na opname gedaan van de woning om schades die ontstaan zijn door de Werkzaamheden te kunnen vaststellen en te herstellen, danwel te vergoeden.
- c. Het voorgaande laat uiteraard onverlet dat een Eigenaar schade kan verhalen als deze het gevolg is van onrechtmatig of onoordeelkundig handelen tijdens de uitvoering van Werkzaamheden. Het Waterschap neemt hierover in de overeenkomst met de Opdrachtnemer bepalingen op.
- d. 
 Oplevering vindt plaats overeenkomstige de UAV-GC, waarbij de Eigenaar uitdrukkelijk in de gelegenheid wordt gesteld om hier redelijkerwijs bij aanwezig te zijn. Na oplevering gaat het risico ook weer over op de Eigenaar voor alle zichtbare gebreken, zoals beschreven in de op de overeenkomst met de marktpartij van toepassing zijnde UAV-GC-voorwaarden. In aanvulling daarop komt het Waterschap met de Opdrachtnemer de in bijlage 7 opgenomen garanties overeen.

[REDACTED]

9. Kettingbeding

Voor de periode tussen sluiten van deze overeenkomst, de daadwerkelijke realisatie van de Werkzaamheden en de notariële vastlegging en inschrijving van eventuele Kwalitatieve Verplichtingen geldt dat de Eigenaar de verplichting heeft om de verplichtingen die hij ten aanzien van het Waterschap heeft in het geval van verkoop aan een opvolgende koper/eigenaar op te leggen, bij gebreke waarvan hij gehouden is alle daaruit voortvloeiende schade en kosten aan het Waterschap te vergoeden.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

12. Toepasselijk recht

Op deze Overeenkomst is alleen Nederlands Recht van toepassing.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Ondertekening

Plaats:

Datum:

ir. J.P.C. Achten
lid van het Dagelijks Bestuur
Waterschap Limburg

F.C.P. Textor
Eigenaar

D.C.M. Goosen
Eigenaar

Bijlagen:

1. Definities

[Redacted text]

4. Onderbouwing stelpost

5. Perceelsafspraken

[Redacted text]

7. Garanties

Bijlage 1 – Definities

Opdrachtnemer	De door het Waterschap gecontracteerde partij die verantwoordelijk is om de Werkzaamheden uit te voeren.
Project	Dit betreft de voorbereiding van en de uitvoering van de opvijzelwerkzaamheden, sloop- en herbouw en de aanpassingen van de maatwerkkingen ter plaatse van het vakantiepark Leukermeer, zoals bedoeld in deze overeenkomst.
Tuin	De tuininrichting zoals beplanting, verhardingen, opstallen die niet onderdeel uitmaken van de op te vijzelen woningen en overige tuininrichtingselementen die vallen binnen de contouren van bijlage 2.
Werkzaamheden	Het opvijzelen van de woningen en het grondwerk dat noodzakelijk is om de terreininrichting van bijlage 2 mogelijk te maken.
Woon-klaar	Onder Woon-klaar wordt verstaan dat de woning direct bewoonbaar is zonder dat er nog werkzaamheden of aanpassingen nodig zijn. Concreet betekent dit dat de basisvoorzieningen zoals elektriciteit, water, riool en verwarming functioneel zijn en de tijdelijk opgeslagen inboedel weer in de woning in overleg met de eigenaar in de juiste ruimten terug is geplaatst. Eveneens draagt het Waterschap er zorg voor dat het aanvulde talud rondom de woning met gras is ingezaaid.

Bijlage 2 – Inrichtingsontwerp

Bijlage 3 – 

Bijlage 4 – Onderbouwing stelpost

De Eigenaar en Het Waterschap hebben gezamenlijk voor de te herplaatsen onderdelen de volgende stelposten vastgesteld:

- a. Keuken [REDACTED]
- b. Sanitair [REDACTED]
- c. Vloer [REDACTED] (onder deze stelpost wordt enkel de vloer zelf verstaan, exclusief afwerking als plinten, dorpels. Plinten en dorpels zitten bij de Opdrachtnemer)

Het bedrag dat vastgesteld is voor deze drie stelposten is € 33.600,- excl. BTW.

[REDACTED]

Bijlage 5 – Perceelsafspraken

Bijlage 6 – 

Bijlage 7 - Garanties

In de overeenkomst met de Opdrachtnemer zullen de volgende garanties worden opgenomen:

Artikel 1 – Algemeen

1. In aanvulling op de uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, gelden ten aanzien van de in artikel 2 genoemde onderdelen van het Werk de navolgende aanvullende garanties vanaf het moment van Oplevering van het Werk.
2. De looptijd en beëindiging van de garanties ontslaan de Opdrachtnemer niet van de eisen aan onder meer de levensduur, zoals die voortvloeien uit de eisen in de Vraagspecificatie. Indien onderdelen van het Werk door leveranciers of zelfstandige hulppersonen als bedoeld in §6 van de UAV-GC 2005 worden geleverd respectievelijk uitgevoerd, draagt de Opdrachtnemer zorg voor het verstrekken van de vereiste garantie(certificaten) door die leveranciers of zelfstandige hulppersonen aan de Opdrachtgever. Indien deze garantie(certificaten) niet of niet volledig door de leveranciers of zelfstandige hulppersonen worden verstrekt, dient de Opdrachtnemer de vereiste garantie(certificaten) zelf te verstrekken.
3. De in lid 1 bedoelde garantie houdt in dat indien tijdens de garantieperiode blijkt dat een onderdeel van het Werk niet of niet langer voldoet aan één of meerdere van de vermelde eisen de Opdrachtnemer voor zijn rekening en risico, op eerste schriftelijk verzoek van de Opdrachtgever, het onderdeel herstelt of vervangt en wel zodanig dat het onderdeel weer (geheel) voldoet aan de vermelde eisen. In deze schriftelijke aanzegging zal tevens de termijn worden vermeld waarbinnen de Opdrachtnemer met het herstel of vervanging moet zijn begonnen en de termijn waarbinnen het herstel of vervanging moet zijn voltooid. De eigenaar van de woning en/of het perceel waar de Opdrachtnemer werkzaamheden heeft verricht is gerechtigd om een verzoek als bedoeld in dit lid te doen. De Opdrachtnemer zal een dergelijk verzoek behandelen alsof het van de Opdrachtgever afkomstig is en houdt de Opdrachtgever op de hoogte van de wijze waarop gevolg wordt gegeven op het verzoek.
4. Indien de Opdrachtnemer geen gevolg geeft aan de schriftelijke aanzegging van de Opdrachtgever, is de Opdrachtgever gerechtigd, zonder nadere sommatie of ingebrekestelling, het herstel of de vervanging voor rekening van de Opdrachtnemer door derden te laten uitvoeren.
5. De garantieverplichting voor de Opdrachtnemer vervalt in die gevallen waarbij de Opdrachtnemer bewijst dat het niet voldoen aan de vermelde eisen het gevolg is van factoren die niet voor zijn rekening en/of risico komen.
6. Het bepaalde in § 28 van de UAV-GC 2005 is uitdrukkelijk niet van toepassing in het kader van de garantieverplichtingen van de Opdrachtnemer.
7. Indien gedurende de garantieperiode(s) één van de partijen gebreken aan de door de Opdrachtnemer aangebrachte constructie(s) constateert of er aanwijzingen zijn dat deze kunnen worden verwacht, stelt zij de andere partij daarvan schriftelijk op de hoogte.

8. Uiterlijk één maand voor het verstrijken van de genoemde garantieperiodes, nemen de Opdrachtgever, de eigenaar van de woning/het perceel en de Opdrachtnemer gezamenlijk de toestand op waarin de desbetreffende door de Opdrachtnemer aangebrachte werken verkeert c.q. verkeren. De Opdrachtgever neemt daartoe het initiatief. De toestand wordt vastgelegd in een door partijen ondertekend proces-verbaal.
9. De Opdrachtnemer garandeert gedurende een periode van 3 jaar na oplevering van elk deel van het Werk dat het betreffende deel van het Werk aan alle eisen voortvloeiende uit de Overeenkomst voldoet, tenzij hieronder een andere garantieperiode of andere garantie-eisen zijn genoemd.
10. Paragraaf 46 van de UAV-gc 2005 is tijdens de garantieperiode van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2– Onderdelen van het Werk met aanvullende garanties

1 Woning en bijgebouwen

De opdrachtnemer garandeert voor een periode van 5 (vijf) jaar de volgende onderdelen van de woning en/of bijgebouwen voor zover de Opdrachtnemer daar werkzaamheden aan heeft verricht:

- Afwezigheid van ernstige gebreken:
Een ernstig gebrek is slechts als een ernstig gebrek aan te merken indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt of ongeschikt maakt voor zijn bestemming;
- Metselwerk;
- Timmerwerk;
- Kozijnen, ramen en deuren;
- Beglazing,
- Installaties.

Tevens garandeert de opdrachtnemer gedurende een periode van 5 jaar dat geen constructieve scheurvorming op zal treden als gevolg van zetting van de woning/bijgebouw als gevolg van de opvijzelingswerkzaamheden. Hieronder wordt uitdrukkelijk niet begrepen gebruikelijke scheur en/of kiervorming als gevolg van krimp en/of droging van materialen.

2 Grondwerk

Ophogingen zullen zetten en inklinken. De ON zorgt voor een zorgvuldige uitvoering van de werkzaamheden en zorgt ervoor dat de zettingen en inklinking van de ophoging niet meer dan 10 cm zullen bedragen.

De grootste zettingen en inklinking van de ophoging vindt plaats in de eerste 2 jaar na realisatie. Indien er grotere integrale verzakkingen plaats vinden kan aanspraak worden gemaakt op de garantie. Hierbij dient de eigenaar tenminste aannemelijk te maken dat hij zorg heeft gedragen voor onderhoud en beplanting van de taluds. Uitspoeling als gevolg van ontbreken van onderhoud en beplanting valt uitdrukkelijk niet onder de garantie.



KLANTEISEN Textor, [REDACTED] en Goosen, [REDACTED]

Harde Eisen

KES-01471	Aannemer en hovenier niet zelf regelen voor nawerk, wel inspraak.
Actueel	Wens dat het waterschap de aannemer en hovenier die voor afwerking van het huis na opvijzeling regelt waarbij de bewoner inspraak heeft in wie dit uiteindelijk zijn.
Toelichting	
Honoreringsbesluit	Deels Gehonoreerd PMT afwerking wordt verzorgd door aannemer. Afwerking tuin wordt afgekocht via vergoeding.

KES-01461	Aannemer voor de afwerking na oplevering van opvijzeling wordt geregeld door het Waterschap
Actueel	Bewoner wil dat de aannemer voor de afwerking van het huis na opvijzeling wordt geregeld door het waterschap. Werkzaamheden binnenshuis graag aan de opdrachtnemer overlaten.
Toelichting	
Honoreringsbesluit	Gehonoreerd PMT Bewoners worden maximaal ontzorgd in het proces

KES-01515	Afwatering hemelwater op eigen terrein
Actueel	Wens voor een goede inpassing van de afwatering zodat er geen waterproblematiek op het eigen terrein noordoostelijk bij de schuren van de kamp 10/10a ontstaat.
Toelichting	Na uitvoering van het maatwerk bestaat de kans volgens de bewoners dat het water afwatert in noordwesten richting de schuren van de kamp 10/10a.
Honoreringsbesluit	Gehonoreerd PMT 20240705: is een vraagspecificatie systeemeis (VSE) m.b.t. goede waterhuishouding



KES-01510	bereikbaarheid duiven
Actueel	Eis om de duiven met de auto te kunnen bereiken op het perceel ten behoeve van de verzorging van de duiven. Verder is elektriciteit en water voor de duiven noodzakelijk.
Toelichting	
Honoreringsbesluit	Gehonoreerd PMT 20240705: functiebehoud. Eis.

KES-00695	Bereikbaarheid parkeerplaats vanaf woning
Actueel	Behoud bereikbaarheid tussen opgevijselde woning en parkeerplaats, liefst in vloeiende helling en geen of weinig trappen
Toelichting	Auto's worden nu bij de schuur geparkeerd, bereikbaarheid tussen opgevijselde woning en parkeerplaats is van belang, liefst in vloeiende helling en geen of weinig trappen
Honoreringsbesluit	Gehonoreerd PMT Meegenomen in het Ontwerp, Functiebehoud

KES-01508	Geen gaten in dak door heien
Actueel	Wens om geen gaten in het dak te maken voor het heien/opvijselen.
Toelichting	
Honoreringsbesluit	Gehonoreerd PMT 20240703: gezien staat object idd niet wenselijk om gaten te maken. Harde eis.



KES-00701	Herplaatsen poort en muur en historische put
Actueel	muur met poort herplaatsen na opvijzelen.
Toelichting	Muur is onderdeel van monument
Honoreringsbesluit	Gehonoreerd PMT Functiebehoud, eis

KES-01474	Inzicht in hoe het huis wordt opgeleverd na opvijzeling
Actueel	Bewoner wil inzicht in hoe het huis er van binnen en buiten uit zal zien na opvijzeling.
Toelichting	
Honoreringsbesluit	Deels gehonoreerd Deels Gehonoreerd: Wens wordt meegenomen richting de toekomstige Opdrachtnemer. Leidt tot vraagspecificatie proceseis (VSP eis), voor zover dit kan.

KES-00699	Oppervlak tuin
Actueel	Met het aanhelen een bruikbare tuin overhouden, met name m.b.t. de aanwezige maar te verwijderen moestuin
Toelichting	Gaat om een niet te steil talud zodat ze nog gebruik kunnen maken van de tuin.
Honoreringsbesluit	Gehonoreerd PMT Meegenomen in het Ontwerp, perceelafpraak



KES-00700	Plaatsen tuinmuurtje om terras
Actueel	Een tuinmuurtje (rand terras) om een deel hoogteverschil op te vangen zou heel mooi zijn
Toelichting	
Honoreringsbesluit	Afgewezen PMT talud wordt gerealiseerd in grond.

KES-01511	Tijdelijke huisvesting eigen perceel
Actueel	Bewoners willen graag tijdelijke huisvesting op eigen terrein tijdens de werkzaamheden.
Toelichting	
Honoreringsbesluit	Gehonoreerd PMT 20240705: wens opnemen in VSE/VSP, indien technisch mogelijk.

KES-00694	Toegankelijkheid oprit
Actueel	Weg die zuidwestelijk van het pand buitendijks ligt graag toegankelijk houden voor auto's.
Toelichting	(toegang auto nu onder +14.00m, wordt in principe niet aangepast)
Honoreringsbesluit	Gehonoreerd PMT Meegenomen in het Ontwerp, Functiebehoud

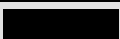


KES-01827	Stof wering bij de bovenverdieping tijdens uitvoering van de werkzaamheden.
Actueel	Stof weren uit de bovenverdieping
Toelichting	De bewoners vrezen dat de werkzaamheden tot grote stofvorming zullen leiden op de bovenverdieping van de woning. Deze stofvorming dient voorkomen te worden, bijvoorbeeld middels het afsluiten van de bovenverdieping of aanbrengen van stofwerend materiaal zoals zeil.
Honoreringsbesluit	Gehonoreerd Meegeven aan de aannemer

Aanvullende Wensen

KES-01473	Huis deels herbouwen
Actueel	Bewoner wil graag het huis deels slopen en herbouwen indien mogelijk
Toelichting	
Honoreringsbesluit	Afgewezen Woning is een gemeentelijk monument

KES-01472	Huis verduurzamen
Actueel	Bewoner wil het huis verduurzamen.
Toelichting	
Honoreringsbesluit	Gehonoreerd Onder voorbehoud. Bewoner moet hiervoor bij kwaliteitsverbetering bijbetalen.



KES-01507	Afzien terugplaatsing muur aan de binnenkant (binnenshuis) van de woning aan wegkant
Actueel	Wens om muur aan de kamer langs de weg niet terug te plaatsen na opvijzeling.
Toelichting	
Honoreringsbesluit	gehonoreerd 20240703: meegeven als wens aan aannemer

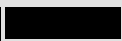
KES-01509	Vloerverwarming in opgevijselde woning
Actueel	Freddy wil graag vloerverwarming in opgevijselde woning.
Toelichting	
Honoreringsbesluit	Deels gehonoreerd Deels gehonoreerd: Bewoner kan met de opdrachtnemer de aanleg van de vloerverwarming afstemmen. Indien er momenteel geen vloerverwarming is, dan liggen de kosten ervan bij de bewoner.

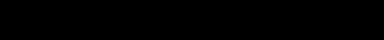
Via vergoedingen



[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]