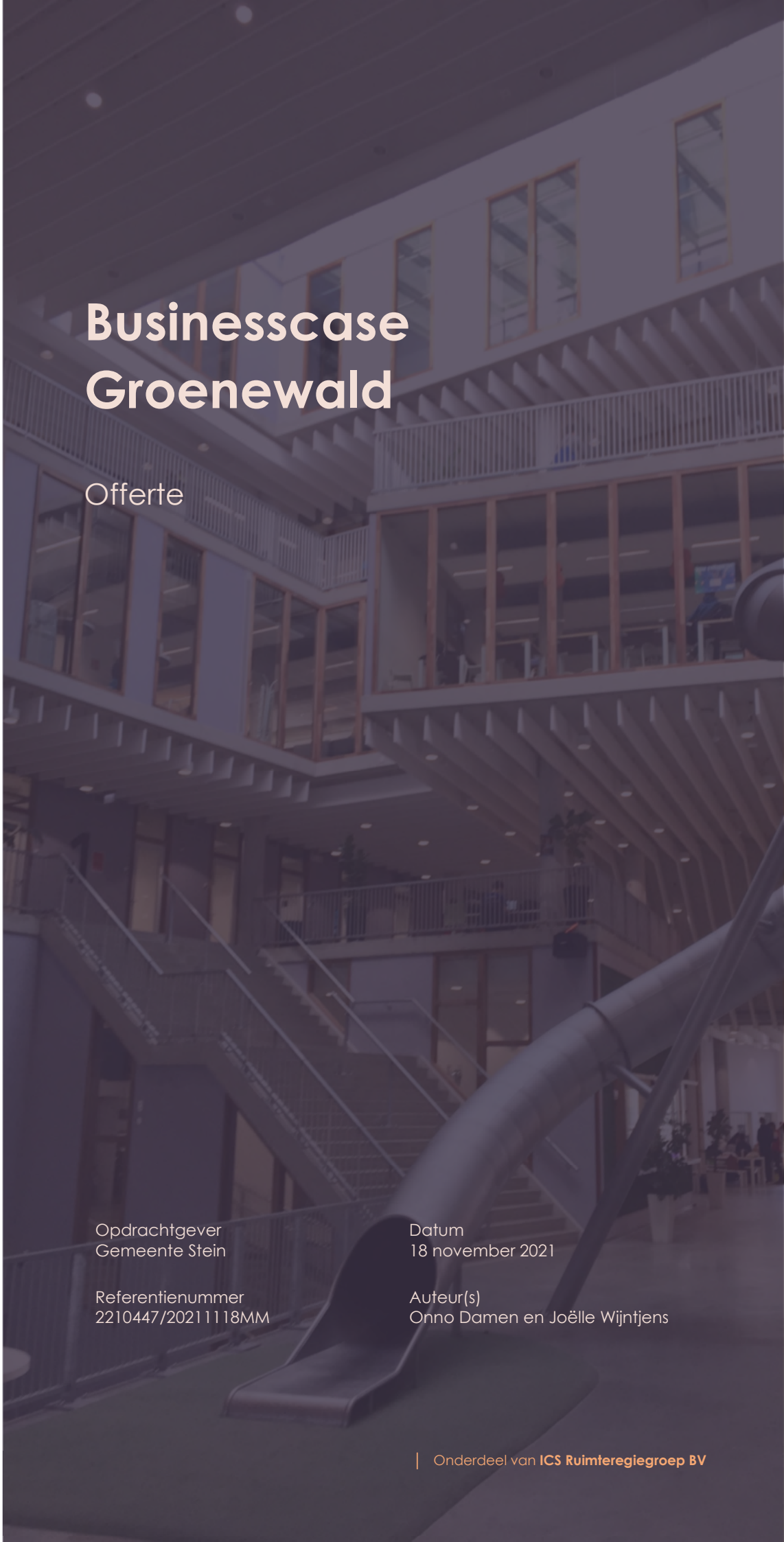
ICS
ADVISEURS

...Gemeente Stein

L·V·O Limburgs Voortgezet Onderwijs

Businesscase Groenewald

Offerte



Opdrachtgever
Gemeente Stein

Datum
18 november 2021

Referentienummer
2210447/20211118MM

Auteur(s)
Onno Damen en Joëlle Wijntjens

Inhoudsopgave

1. Inleiding **3**

1.1 De opgave 3

1.2 Uw vraag 3

2. Projectorganisatie **5**

2.1 Projectorganisatie 5

2.2 Projectteam 5

2.3 Planning 6

3. Plan van aanpak **7**

3.1 Werkwijze 7

3.2 Stappenplan 7

4. Kosten en voorwaarden **11**

1. Inleiding

1.1 De opgave

In oktober 2021 heeft de gemeenteraad het Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor de gemeente Stein besproken en daar kennis van genomen. De gemeenteraad heeft ingestemd met het standpunt van het college zoals beschreven in het raadsvoorstel. In lijn daarvan is vastgesteld dat Groenewald als eerste in aanmerking komt voor een businesscase ten behoeve van een uitbreiding met permanente huisvesting.

Op dit moment beschikt Groenewald over 12 tijdelijke units. De technische kwaliteit van deze units is niet meer van deze tijd. Daarnaast verloopt de vergunning medio 2023, terwijl het leerlingenaantal niet is teruggelopen. Dit betekent dat Groenewald recht heeft op een permanente uitbreiding. Voor deze permanente uitbreiding geldt het volgende:

- Groenewald heeft een stabiele leerlingenpopulatie van 1.350 leerlingen. Op dit moment beschikt Groenewald over 7.332 m^2 bvo permanente onderwijscapaciteit en 2.838 m^2 bvo aan tijdelijke capaciteit. Zoals beschreven komen de tijdelijke units te vervallen. Dit betekent dat de permanente uitbreiding een omvang heeft van circa 2.010 m^2 bvo gebaseerd op het lange termijn leerlingenaantal.
- Het streven is de uitbreiding voor Groenewald te realiseren op het terrein van Groenewald. De meest voor de hand liggende locatie op het terrein van Groenewald is ter hoogte van de huidige fietsenstalling.

De wens is om de businesscase Groenewald vanaf januari 2022 uit te werken en daarna voor te leggen aan het college, de gemeenteraad en het college van bestuur LVO voor besluitvorming.

1.2 Uw vraag

In overleg met de gemeente Stein en Stichting LVO/Groenewald zijn de vragen geïnventariseerd die in de businesscase uitgewerkt dienen te worden. Daaruit is het volgende naar voren gekomen:

Visie

- Op welke manier geeft en wil Groenewald haar onderwijs vormgeven en wat betekent dit voor de ruimtelijk-functionele invulling van de uitbreiding? En wat betekent dit voor de ruimtelijke invulling van het huidige gebouw?
- Is het mogelijk dat de uitbreiding ook ingezet kan worden voor de nabijgelegen wijk Nieuwdorp? Denk aan: multifunctioneel ruimtegebruik of een jongerensoos (waarbij rekening wordt gehouden met het nabijgelegen brasserie/zalencentrum).

Ruimtelijk

- Hoe groot is de gewenste uitbreiding exact en waar kan deze plaatsvinden op het terrein van Groenewald? Welke kansen biedt het nabijgelegen sportveld/grasveld?
- Wat zijn de gevolgen voor de tijdelijke huisvesting?
- Welke aandachtspunten en randvoorwaarden zijn er stedenbouwkundig? Denk aan flora en fauna, geluid, archeologie en parkeren/verkeer.
- Welke procedures dienen doorlopen te worden? Hoe past dit binnen de aanstaande omgevingswet?

Technisch

- Welke uitgangspunten worden voor de bouw gehanteerd? Denk aan: kaders vanuit IHP, hemelwaterinfiltratie, ENG en aardgasloos (opmaat naar Technisch Programma van Eisen).

Uitvoering

- Stel een faseringsplan op voor de uitvoering met een planning op hoofdlijnen.
- Bouworganisatiemodel: op welke wijze wordt het project in de markt gezet?
- Governance: hoe is de inrichting van de uitvoeringsorganisatie? Bij wie ligt het bouwheerschap?

Financiën

- Inzicht in investeringskosten van de uitbreiding.
- Inzicht in de exploitatiekaders voor de uitbreiding.
- Inzicht in de bijdrage vanuit schoolbestuur.

Voor het onderzoek ten aanzien van geluid en bodemgesteldheid heeft de gemeente Stein een adviesverzoek ingediend bij RUD Zuid-Limburg. Over de uitkomsten kunnen we beschikken in dit onderzoek.

In het vooroverleg is afgesproken dat in deze fase van de ontwikkeling geen onderzoek plaatsvindt naar archeologie (we bekijken alleen of archeologisch onderzoek nodig is, het daadwerkelijke veldonderzoek kan in een later stadium, gedurende het ontwerptraject, plaatsvinden). Wel wordt een QuickScan flora en fauna uitgezet onder onze regie. Verder houdt de gemeente rekening met eventuele aanvullende onderzoeken die gaandeweg het proces van de businesscase noodzakelijk kunnen zijn. In dat geval treden gemeente en wij in overleg over het organiseren van deze onderzoeken.

2. Projectorganisatie

2.1 Projectorganisatie

De projectorganisatie bestaat uit een stuurgroep en projectgroep.

Stuurgroep

De stuurgroep draagt zorg voor de besluitvorming met betrekking tot de projectkaders en stelt (deel)producten vast die door de projectgroep worden opgeleverd, voordat deze worden voorgelegd aan het college en/of de gemeenteraad. De stuurgroep is op hoofdlijnen betrokken bij het project.

De stuurgroep bestaat uit:

- Wethouder onderwijs (dhr. Joep Ummels)
- Bestuurder Stichting LVO (mevr. Sandra Holtjer)
- Wil van Gansewinkel
- ICSadviseurs.

Projectgroep

De projectgroep vormt het klankbord voor ICSadviseurs. Ze levert de informatie en input voor de businesscase. De projectgroep kan voor een bepaalde bijeenkomst verbreed worden, bijvoorbeeld de werksessie over de onderwijsvisie van Groenewald. De projectgroep onder begeleiding van ICSadviseurs bereidt de stukken voor die ter besluitvorming worden voorgelegd aan de stuurgroep.

De projectgroep bestaat uit:

- Gemeente: Wil van Gansewinkel en Dory-Anne Aarts (financieel consult). Hans Janssen en Maurice Jennekens zijn op afroep beschikbaar
- Stichting LVO/Groenewald: Elma Janssen en medewerker afdeling vastgoed LVO
- ICSadviseurs.

2.2 Projectteam

Voor de uitvoering van de werkzaamheden is een multidisciplinair team nodig. Hieronder stellen we ons projectteam voor. Onno Damen en Joëlle Wijntjens zijn goed bekend met Stein en het IHP Stein. Onno is vanuit ICSadviseurs de projectleider en fungeert richting opdrachtgever als eerste aanspreekpunt.

Onno heeft als projectleider veel ervaring met haalbaarheidsonderzoeken, businesscases en integrale huisvestingsplannen voor maatschappelijk vastgoed. Vanuit deze ervaring kent hij de voornaamste thema's en (bestuurlijke) gevoeligheden bij deze processen. Binnen ICSadviseurs is Onno tevens één van de experts op het gebied van bekostiging, regelgeving en conceptontwikkeling.

Joëlle begeleidt verschillende opdrachtgevers bij het proces van integrale huisvestingsplannen, het opstellen van een visie en het maken van de vertaalslag naar passende huisvestingsoplossingen. Ze is goed in staat om de vraag te analyseren en zo de behoefte van de betrokken partijen zo helder mogelijk boven tafel te krijgen. Daarnaast is Joëlle sterk in het krachtig en beeldend verwoorden van de resultaten.

Vanaf de haalbaarheid tot en met de realisatie van de uitbreiding van Groenewald zijn financiën een wezenlijk onderdeel. **Fernando Alphenaar** adviseert vanuit zijn rol als kostendeskundige bij ICSadviseurs over de huisvesting van maatschappelijk vastgoed, in deze de uitbreiding van Groenewald.

Waar nodig zal het projectteam worden aangevuld met collega's met specifieke expertise (duurzaamheid, bouworganisatiemodel) of voor ondersteuning.

Meer informatie over Onno, Joëlle en Fernando en hun projecten treft u op www.icsadviseurs.nl.

2.3 Planning

Voor het proces om te komen tot de businesscase gaan we ervan uit dat we onze werkzaamheden vanaf januari 2022 kunnen starten. We verwachten een doorlooptijd van 3-4 maanden nodig te hebben en streven naar afronding en oplevering van de businesscase in april 2022.

Een belangrijke voorwaarde om onderstaande planning te kunnen halen is de beschikbaarheid en medewerking van de betrokken partijen gedurende het hele proces. Door vooraf helder aan te geven wat onze verwachtingen zijn, betrokkenheid te stimuleren en vroegtijdig overleggen in te plannen gaan wij ervan uit dat onderstaande planning ambitieus is, maar wel realistisch.

Stappenplan		januari				februari				maart					april			
stap	omschrijving	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Fase 1: de huidige situatie in beeld																		
0	opnemen input IHP Stein in businesscase	■																
	overleg stuurgroep + projectgroep		■															
Fase 2: omschrijving van de toekomstige situatie																		
1	werkbijeenkomst visie			■	■													
2	vertaling naar programma van eisen op hoofdlijnen					■	■											
	bespreking vertegenwoordiging team							■										
	bespreking projectgroep								■									
Fase 3: context, bureaustudie en uitvoeren onderzoeken																		
3	bureaustudie			■	■													
4	specifieke onderzoeken			■	■	■												
5	verwerken en bespreken uitkomsten																	
	bespreking ambtelijke vertegenwoordiging						■											
	bespreking projectgroep							■										
	tussentijdse stuurgroep										■							
Fase 4: scenario-analyse en technische en duurzame ambities																		
6	massastudie										■							
	bespreking stedenbouwkundige gemeente											■						
7	werkbijeenkomst												■					
8	bijeenkomst bouworganisatiemodel												■	■				
9	projectgroep														■			
Fase 5: financiën																		
10	financiële vertaling													■				
Fase 6: eindrapportage																		
11	conceptrapportage													■	■			
12	afronding en besluitvorming																	
	projectgroep															■		
	stuurgroep																■	

In onze voorgestelde aanpak zit een zorgvuldige opbouw met een logische opeenvolging van te zetten stappen. Het is belangrijk dat alle partners daarbij aangehaakt kunnen zijn en blijven, dat er voldoende ruimte is voor de deelnemers van de bijeenkomsten om die voor te bereiden en om hun achterban te raadplegen. Graag bespreken we in het gezamenlijke startoverleg met stuurgroep en projectgroep of deze planning haalbaar is en daar voldoende ruimte voor biedt.

3. Plan van aanpak

3.1 Werkwijze

Ons plan van aanpak bestaat uit de volgende onderdelen:

1. De huidige situatie in beeld
2. Omschrijving van de toekomstige situatie
3. Context: bureaustudie en uitvoeren onderzoeken
4. Scenario-analyse en technische en duurzame ambities
5. Financiële onderbouwing
6. Eindrapportage.

Elke fase binnen het plan van aanpak leidt tot deelproducten die onderdeel uitmaken van de businesscase. Er zijn meerdere partijen die samen bijdragen aan de totstandkoming van de businesscase, te weten de gemeente, Stichting LVO/Groenewald en ICSadviseurs als opsteller van de businesscase. ICSadviseurs voert als opsteller van de businesscase de regie over de voortgang van de stappen en voegt per fase de bevindingen samen met de input tot een integraal document.

"Een creatief, op draagvlak gericht proces, met als resultaat een toekomstbestendig huisvestingscenario dat aansluit bij de visie van de gebruikers. Strak geleid en resultaatgericht."

zo werkt ICS

Belangrijk in het proces is het creëren van draagvlak. Dit komt onder andere tot uiting door een vertegenwoordiging van het team van Groenewald te betrekken bij de businesscase (de toekomstige gebruikers) en korte lijnen te hebben met de gemeente voor specifieke onderwerpen. Onze werkwijze en werkbijeenkomsten zijn zo ingericht dat in korte tijd effectief en creatief wordt samengewerkt. We schakelen in onze aanpak steeds tussen drie schaalniveaus: die van gebruiker, gebouw en gebied.

Wij bereiden de bijeenkomsten voor en plannen deze in. Het programma en de invulling van de werksessie met het team van Groenewald bespreken we vooraf met de directie van Stichting LVO/Groenewald. Wij faciliteren de bijeenkomsten. Verder verwachten wij van opdrachtgever en betrokken organisaties dat zij de benodigde (achtergrond/feitelijke/aanverwante) informatie tijdig en desgevraagd aanleveren en deelnemen aan alle overleggen.

3.2 Stappenplan

In het stappenplan gaan wij nader in op de stappen binnen de afzonderlijke fases die wij samen met alle betrokkenen zetten om de businesscase te ontwikkelen. Het eindresultaat van deze businesscase geeft duidelijkheid over ruimtelijk-functionele, technische en financiële randvoorwaarden om tot een haalbare uitbreiding van Groenewald te komen.

Fase 1: de huidige situatie in beeld

In deze fase gaan we uit van de informatie zoals die is opgenomen in het IHP Stein. Deze verwerken we in de businesscase. Vanwege onze betrokkenheid bij het IHP is voor de businesscase hier geen extra inzet noodzakelijk. We nemen de input vanuit het IHP Stein op in de businesscase.

Stap 0: organiseren aftrapbijeenkomst

We organiseren een gezamenlijke bijeenkomst van de stuurgroep en projectgroep als aftrap van het proces. Hierin maken we procesafspraken, bespreken het plan van aanpak en maken de planning concreet.

Fase 2: omschrijving van de toekomstige situatie

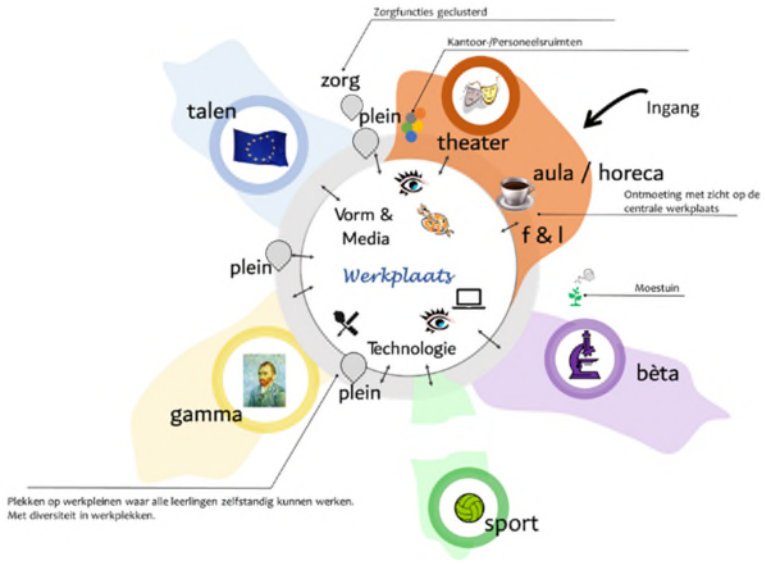
In deze fase kijken we vooruit: wat is de gewenste situatie voor Groenewald. Het gaat daarbij om de verkenning onderwijskundig en wat dit betekent voor de uitbreiding in relatie tot het bestaande gebouw.

Stap 1: werkbijeenkomst visie

We organiseren een werkbijeenkomst met een afvaardiging van het team van Groenewald. Tijdens de sessie spreken we over de visie van Groenewald op haar onderwijs. Op welke manier wil zij haar onderwijs in de toekomst vormgeven en wat betekent dit voor de leeromgeving. In een pragmatische werksessie werken we toe naar een Programma van Eisen op hoofdlijnen. Onderdeel van de werksessie is het in beeld brengen van de verschillende domeinen in het bestaande gebouw (clusters van ruimten en themagebieden). Daarna wordt gesproken over de invulling die de uitbreiding gaat krijgen in relatie tot het bestaande gebouw. Gaat het bijvoorbeeld om enkel het onderbrengen van een theorieomgeving/-lokalen of ook een meer praktische en/of thematische omgeving. Doel van de bijeenkomst is een helder beeld te krijgen van de gewenste functionaliteit van de uitbreiding. Met andere woorden: hoe ziet het toekomstig onderwijs van Groenewald eruit en wat voor type nieuwe ruimten vraagt dit in de uitbreiding.

Daarnaast is in de werksessie ook aandacht voor de gewenste sfeer en uitstraling.

Eén van de eindresultaten is een beeld te hebben van de ruimtelijke hoofdopzet van het bestaande gebouw en de uitbreiding (zie voorbeeld hieronder; voor de businesscase Groenewald maken we een versie die we vertalen naar gebouwdelen en uitbreiding).



Stap 2: vertaling naar programma van eisen op hoofdlijnen

We vertalen de uitkomst van de werkbijeenkomst naar een ruimtelijk-functioneel programma van eisen op hoofdlijnen. Naast de genoemde ruimtelijke hoofdopzet maken we ook een ruimteprogramma voor de uitbreiding en voor de buitenruimte. Ook wordt een beschrijving gegeven van de sfeer en uitstraling van de uitbreiding. Aan het bestaande gebouw worden geen aanpassingen gedaan.

De uitkomsten bespreken we eerst met de afvaardiging van het team en daarna in een bespreking met de projectgroep.

Fase 3: context, bureaustudie en uitvoeren onderzoeken

In deze fase verkennen we de context van de opgave door te kijken naar de randvoorwaarden vanuit stedenbouw en vanuit diverse onderzoeken.

Stap 3: bureaustudie

Middels een bureaustudie kijken we naar de volgende aspecten: bestemmingsplan, verkeer, parkeren en archeologie. Ook kijken we naar de te doorlopen procedures om tot realisatie van de uitbreiding te komen.

Stap 4: specifieke onderzoeken

We laten een QuickScan flora en fauna uitvoeren. Daarnaast wordt in deze fase door de gemeente het onderzoek naar geluid en bodemgesteldheid uitgevoerd via inzet van RUD Zuid-Limburg. We houden rekening met een gesprek met RUD Zuid-Limburg bij aanvang van de onderzoeken waar we bij aanwezig zijn.

De uitkomsten van de verschillende onderzoeken interpreteren we en vertalen we naar concrete randvoorwaarden en uitgangspunten.

Stap 5: verwerken en bespreken uitkomsten

De uitkomsten van de verschillende onderzoeken verwerken we in een notitie. Deze notitie bespreken we met een ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente en daarna met de projectgroep.

Ten slotte organiseren we in deze fase een stuurgroep om de (tussentijdse) opgehaalde resultaten te bespreken.

Fase 4: Scenario-analyse en technische en duurzame ambities

In deze fase werken we het scenario voor de uitbreiding uit en maken de technische en duurzame ambities concreet.

Stap 6: massastudie

Op basis van het programma van eisen op hoofdlijnen en de resultaten uit fase 3 wordt een studie gedaan naar het denkbare bouwvolume op het perceel. De massastudie geeft een beeld van de mogelijkheden en randvoorwaarden om de uitbreiding te realiseren. In nevenstaande afbeelding is een voorbeeld van een massastudie opgenomen zoals wij die opleveren.



De massastudie bespreken we met de stedenbouwkundige van de gemeente Stein en eventueel kunnen we daarna op punten bijstellen.

Stap 7: werkbijeenkomst

In een werkbijeenkomst met de projectgroep bespreken we de massastudie en bespreken welke aanvullingen of opmerkingen daarop zijn. Onderdeel is ook het kijken naar het terrein en de invulling voor parkeren van auto's en fietsen.

In het tweede deel van de werkbijeenkomst focussen we op de technische en duurzame ambities. We verkennen met elkaar binnen de kaders van het IHP hoe we invulling gaan geven aan deze ambities. We verwoorden de technische ambitie op hoofdlijnen (basisuitgangspunten Technische Programma van Eisen/ambitie).

Stap 8: bijeenkomst bouworganisatiemodel

In een bijeenkomst spreken we over het bouworganisatiemodel en de invulling van de uitvoeringsorganisatie. Doel is nu te bespreken op welke wijze de realisatie van de uitbreiding spreekwoordelijk op de markt gezet kan worden in de huidige bouwconjunctuur. Tevens bespreken we op welke manier de selectie van de architect en adviseurs wordt ingestoken (o.a. omgang bestaande architect).

Daarnaast willen we in deze fase al meer zicht hebben op de inrichting van de organisatie voor het vervolg opdat na vaststelling van de businesscase direct met de uitvoering gestart kan worden.

Daarnaast bespreken we in deze sessie ook de fasering en planning van de realisatie van de uitbreiding.

Bij deze werksessie is een van onze vastgoedontwikkelaars aanwezig.

Stap 9: projectgroep

De resultaten van fase 4 verwerken we in een notitie die onderdeel gaat uitmaken van de businesscase. Deze bespreken we met de projectgroep.

Fase 5: financiën

We vertalen de uitbreiding financieel. We kijken hierbij naar de investeringskosten, exploitatiekaders en de bijdrage vanuit het schoolbestuur.

Stap 10: financiële vertaling

We maken inzichtelijk wat de verwachte investeringskosten (op stichtingskostenniveau) zijn en wat de exploitatiekaders zijn. Hier zal een bouwkostenraming op hoofdlijnen aan ten grondslag liggen. Deze raming is gebaseerd op actuele ervaringscijfers en kengetallen.

Daarnaast beschrijven we de bijdrage vanuit het schoolbestuur passend in het kader van het IHP Stein. In deze fase van de ontwikkeling is het niet mogelijk om de bijdrage te concretiseren. Hiervoor is een ontwerp en inzicht in materialisatie noodzakelijk. In de businesscase wordt een kwalitatieve beschrijving opgenomen die richtinggevend is voor het vervolg.

Fase 6: eindrapportage

In deze laatste fase komt het resultaat van alle voorgaande stappen samen en werken we toe naar een afronding van de eindrapportage en besluitvorming.

Stap 11: conceptrapportage

De opgehaalde informatie uit alle voorgaande stappen wordt overzichtelijk gebundeld tot één integraal (concept)rapport. Deze wordt aangevuld met heldere conclusies, onderbouwde adviezen en inzicht in kansen en een risicoanalyse. Ook wordt een doorkijk gegeven naar het vervolg: de te nemen volgende stappen op korte termijn, planning op hoofdlijnen voor het gehele vervolgtraject, beschrijving van de marktbenadering en inrichting projectorganisatie vervolg (de input/notitie uit stap 9).

Stap 12: afronding en besluitvorming

De conceptrapportage wordt ter validatie verstrekt aan de projectgroep. In een afrondend overleg wordt het stuk in zijn geheel doorgesproken en vindt er nog één bijstelronde plaats.

Daarna wordt de businesscase (rapportage en bijlagen) ter vaststelling voorgelegd in een stuurgroep en is deze daarmee gereed om ter besluitvorming aan te bieden aan de gemeente (college/raad) en het College van Bestuur van Stichting LVO.

4. Kosten en voorwaarden

Voor het verrichten van de genoemde werkzaamheden gaan we uit van een inzet van 49 dagdelen. Hiervoor brengen we een bedrag van € 25.980,- exclusief btw in rekening.

Voor het laten uitvoeren van een QuickScan flora en fauna gaan we uit van een onderzoeksbudget van € 2.000,-. Uiteindelijk zullen we voor dit onderdeel de werkelijke kosten van dit onderzoek doorberekend inclusief een toeslag van 10% handelingskosten.

Deze offerte is geldig tot twee maanden na dagtekening. Deze offerte is een vervolg van de werkzaamheden die ICSadviseurs eerder heeft uitgevoerd voor het Integraal Huisvestingsplan Stein, zoals opgenomen in de brief 'Aanbesteding Integraal Huisvestingsplan' d.d. 29 maart 2021. De voorwaarden in die brief zijn van toepassing. Voor de facturering van de werkzaamheden uit dit plan van aanpak dient een nieuwe afspraak gemaakt te worden. Ons voorstel daarvoor is uit te gaan van:

- 40% bij verstrekken van de opdracht;
- 30% bij aanvang van de werkzaamheden;
- 30% bij afronden van de werkzaamheden.

De kosten voor het laten verrichten van de QuickScan berekenen wij direct separaat door inclusief de genoemde handelingskosten.

Wij nemen gedurende het proces geregeld de tijd om te evalueren om de kwaliteit van onze dienstverlening te borgen. Ons offerteproces, de uitvoering van opdrachten en evaluatie zijn onderdeel van ons kwaliteitssysteem en is gecertificeerd volgens ISO 9001 : 2015.

ICSadviseurs is een bewust duurzame onderneming. Door uw opdracht neer te leggen bij ICSadviseurs, weet u dat u duurzaam en CO_2 neutraal inkoopt. Zo dragen wij bij aan een betere leef-, werk- en leeromgeving. Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze website of naar één van onze adviseurs.

Indien u ons opdracht geeft genoemde werkzaamheden te verrichten, verzoeken wij u een exemplaar van de offerte voor akkoord getekend te retourneren.

Vanzelfsprekend gaan wij ervan uit dat u deze offerte vertrouwelijk behandelt. Voor nadere informatie omtrent deze offerte kunt u contact opnemen met Onno Damen, tel. 06-22575201.

Wij kijken uit naar een prettige samenwerking!

Met vriendelijke groet,

ing. Hidde Benedictus MSc
Partner ICSadviseurs

Voor akkoord: Kenmerk: 2210447/20211118MM

Naam : .....

Datum : .....

Handtekening : .....

Indien u akkoord gaat met deze offerte verzoeken wij u onderstaand het e-mailadres en eventueel kenmerk aan te geven ten behoeve van onze digitale facturering:

.....

ICS
ADVISEURS



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 18 november 2021
Auteur(s): Onno Damen en Joëlle Wijntjens
Gereviewd door: Maarten Groenen

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27