



**Notulen Algemene Ledenvergadering van het Coöperatief 'Parkmanagement Prisma' U.A.  
op 06 november 2013**

Aanwezig bestuur:

- |                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| - De heer drs T. Bentvelsen | - Voorzitter     |
| - De heer J. Bergman        | - Penningmeester |

Afwezig bestuur met kennisgeving:

- |                      |              |
|----------------------|--------------|
| - De heer E. Gareman | - Secretaris |
|----------------------|--------------|

Aanwezig Parkbeheer:

- |                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| - De heer J.E.C. van Stralen | - Bureau Parkmanagement |
|------------------------------|-------------------------|

Aanwezig RvC:

- |                                          |
|------------------------------------------|
| - De heer J. Messemaeckers Van de Graaff |
|------------------------------------------|

Afwezig RvC met kennisgeving:

- |                        |
|------------------------|
| - de heer C. Kerkhoven |
|------------------------|

Aanwezige leden conform de presentielijst:

- |                         |                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------|
| - De heer S. Heijnen    | - Altera Vastgoed                                |
| - De heer J. Bergman    | - Hoogvliet                                      |
| - De heer R. van Bragt  | - Effectis                                       |
| - Mevrouw L. Kooij      | - Proligis                                       |
| - De heer F. Datema     | - V.v.E. Bedrijvenpark Omega                     |
| - De heer F. Insinger   | - Cemex Trescon (huurder pand Redmail Beheer BV) |
| - De heer T. Bentvelsen | - Bedrijvenschap Hoefweg                         |

Afwezige leden welke een volmacht hebben afgegeven:

- |                                    |                                                       |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| - DHS                              | - volmacht aan de heer drs T. Bentvelsen / voorzitter |
| - Maasstede Bleiswijk Beheer B.V   | - volmacht aan de heer drs T. Bentvelsen / voorzitter |
| - DC Import                        | - volmacht aan de heer drs T. Bentvelsen / voorzitter |
| - VVE Spectrumlaan 33 te Bleiswijk | - volmacht aan de heer J. Bergman / penningmeester    |
| - TP Industrial Yarns              | - volmacht aan de heer drs T. Bentvelsen / voorzitter |
| - Redmail Beheer BV                | - volmacht aan de heer E. Gareman / secretaris        |



Afwezige leden:

- |                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| - PBN Vastoed                      | - zonder kennisgeving |
| - Bosvilla                         | - zonder kennisgeving |
| - Aldi                             | - zonder kennisgeving |
| - VvE gebouw Prismalaan West 23-25 | - zonder kennisgeving |
| - Shell verkoopmaatschappij        | - zonder kennisgeving |

Deze afgegeven volmachten zijn ten gunste van het volgende voorstel:

- Wijziging van de statuten (nieuw artikellid bij artikel 7) van Coöperatief 'Parkmanagement Prisma' U.A., overeenkomstig het concept opgesteld door Loyens & Loeff N.V. d.d. 04 juli 2014

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom op de Algemene Ledenvergadering van het Coöperatief 'Parkmanagement Prisma' U.A. aan de Zoetermeerselaan 12A te Bleiswijk. In het bijzonder wordt de heer J. Bergman genoemd omdat dit zijn eerste vergadering is als bestuurslid. Daarnaast wordt heet zeer op prijs gesteld dat de heer J. Messemaeckers Van de Graaff (RvC) aanwezig is.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Er zijn geen mededelingen en ingekomen stukken

3. Notulen van de Algemene Ledenvergaderingen d.d. van 26 juni 2013

Deze worden goedgekeurd met daarbij de opmerking dat de bedrijfsnaam Prologis niet correct is geschreven, het moet zonder een c zijn.

4. Goedkeuring van de voorgestelde wijziging statuten betreffende een nieuw artikellid bij artikel 7

Tijdens de Algemene Ledenvergadering van 14 november 2012 zijn de leden akkoord o.a. gegaan met een wijziging van artikel 7 van de statuten. Hierdoor hoeft er bij een overschot geen vennootschapsbelasting afgedragen te worden aan de fiscus. Na uw goedkeuring en de opstelling van de notariële akte zijn de gewijzigde statuten voorgelegd aan de belastingdienst. Echter, de fiscus heeft vastgesteld dat de gebruikte bewoordingen in de notariële akte niet in lijn zijn met de voorgestelde tekst van de belastingdienst. Een en ander betekent, dat aan de leden opnieuw wordt voorgesteld om artikel 7 van de statuten te wijzigen overeenkomstig de wens van de belastingdienst.



Voor het wijzigen van de statuten moet conform de statuten een speciale procedure worden gevolgd. Zo is vereist dat in de vergadering ten minste twee derde van de leden aanwezig of vertegenwoordigd moet zijn. Verder is voor een wijzigingsbesluit een meerderheid van ten minste twee derde van de uitgebrachte stemmen nodig.

Er zijn tenminste 2/3 van de leden aanwezig of vertegenwoordigd, het quorum voor een statutenwijziging is dan ook behaald.

Verder gaat de vergadering unaniem akkoord met een nieuw artikellid bij artikel 7.

#### 5. Begroting 2014

Deze wordt goedgekeurd en vastgesteld.

#### 6. Retributie

Thans wordt de jaarlijkse financiële bijdrage (retributie) van de grondeigenaren op het Prisma Bedrijvenpark aan Coöperatief “Parkmanagement PRISMA” U.A. berekend middels een staffel op basis van grootte van het terreinoppervlak. Daarbij wordt voor bedrijfsverzamelcomplexen een vormfactor op deze staffel uitgevoerd.

Diverse leden vanuit de bedrijfsverzamelcomplexen geven al enkele jaren aan behoefte te hebben aan een rechtvaardiger model. De gestaffelde bijdrage met de toegepaste vormfactor leidt tot een onevenredig en daarmee onredelijk hoge financiële bijdrage voor bedrijfsverzamelcomplexen, in verhouding tot de bijdrage van individuele bedrijven met een eigen perceel.

Dit onderwerp is ook besproken op de ALV-vergadering van het Coöperatief “Parkmanagement PRISMA” U.A. De ALV-Prisma heeft op 26 juni 2013 een principebesluit genomen over de nieuwe retributie voor bedrijfsverzamelgebouwen met een Vereniging van Eigenaren of een bedrijfsverzamelgebouw met één eigenaar. Het betrof het volgende voorstel voor bedrijfsverzamelgebouwen met een Vereniging van Eigenaren of een bedrijfsverzamelgebouw met één eigenaar: vanaf 01 januari 2014 wordt een blijvende korting gegeven van 75% op de vormfactor.

Echter, formeel moet Coöperatief “Parkmanagement PRISMA” U.A. toestemming vragen aan C.V. Prisma Bleiswijk voor het wijzigen van het retributiestelsel. Dit vanwege het feit dat het retributiestelsel een onderdeel vormt van de gronduitgiftevoorwaarden. En de benodigde aanpassing van de gronduitgiftevoorwaarden dient te alle tijde goedgekeurd te worden door C.V. Prisma Bleiswijk.

Echter, er is ook gebleken dat de berekening van de vormfactor voor veel partijen



ingewikkeld is en dat deze vereenvoudigd zou moeten worden. De huidige berekening van de vormfactor kan komen te vervallen en hiervoor in de plaats wordt een opslag voorgesteld van 25%. De hoogte van de retributie in dit voorstel blijkt in de praktijk bijna gelijkblijvend te zijn aan bovengenoemde korting van 75% op de vormfactor. Een ander voordeel is dat de berekenwijze hierbij zeer transparant is.

Bovengenoemd voorstel is alleen van toepassing voor een bedrijfsverzamelgebouw met één eigenaar en voor een bedrijfsverzamelgebouw waarbij er een gezamenlijke VVE wordt opgericht, waarvoor ieder lid heeft getekend en dat de VVE verantwoordelijk is voor de af te dragen retributie. Indien een bedrijfsverzamelgebouw niet aan bovengenoemde randvoorwaarden voldoet, dan wordt de opslag niet 25%, maar zal er een verdubbeling van het basistarief plaatsvinden (dit is ongeveer gelijk aan de huidige bijdrage van de bedrijfsverzamelgebouwen met de huidige vormfactor).

Voor de individuele bedrijven met een eigen perceel blijft de berekenwijze van de retributie onveranderd.

De aanwezige leden gaan akkoord met bovengenoemd voorstel. Waarbij de heer Heijnen wel het verzoek doet of CV Prisma Bleiswijk bovengenoemd voorstel schriftelijk aan Coöperatief “Parkmanagement PRISMA” U.A. kan bevestigen.

## 7. Beveiliging

Naar mening van het bestuur functioneert Westvlietbewaking goed. Daarnaast is bestuur bezig om de overlast van parkerende vrachtwagens op het park te beperken.

Veder blijkt dat er nog enige onduidelijkheid bestaat wat collectieve bewaking precies inhoud. Onder collectieve beveiliging wordt verstaan dat binnen een afgebakend gebied partijen samenwerken teneinde de algehele veiligheid te verbeteren. De collectieve beveiliging dient als aanvulling en nooit als vervanging van individueel te nemen maatregelen.

Westvlietbewaking zal met name letten op onderstaande aspecten: Vroegtijdig signaleren van onraad en incidenten zoals inbraak, diefstal, vernielingen, brand etc.

Opmerken van ongewone en mogelijke verdachte patronen en bewegingen

Detectie van ongewenste content zoals kapotte straatverlichting & straatnaamborden, dumpen zwerfafval, parkeren ongewenste voertuigen (vrachtwagens), enz.



De surveillancedienst zal diverse ronden maken over het gehele park en langs alle objecten. De preventieve surveillance zal gebeuren vanaf de straat/openbaar gebied. Eventueel aangetroffen bijzonderheden worden kenbaar gemaakt door het achterlaten van een constateringrapport bij het desbetreffende object. Bij ernstige calamiteiten wordt niet alleen de sleutelhouder ingelicht maar ook de politie.

#### 8. Beheer en Onderhoud

De gemeente heeft tot op heden nog geen beslissing genomen wanneer de overdracht kan plaatsvinden. Het op de ALV-Prisma van 26 juni 2013 genoemde tijdspad was dus te ambitieus. Het bestuur zal de leden op de hoogte houden indien er ontwikkelingen zijn. Bij een eventuele overdracht zullen de leden eerst akkoord moeten gaan en zal er tevens een nulmeting moeten plaatsvinden.

#### 9. Kascommissie

De heer R. van Bragt van het bedrijf Efectis stelt zich hiervoor kandidaat.

#### 10. Rondvraag

De heer Heijenen geeft aan dat hij nog 1 untit te huur heeft maar goede hoop heeft dat deze binnenkort ook verhuurd zal zijn.

Mevrouw Kooij geeft aan dat de straten op het park middels Google en TomTom moeilijk te vinden zijn. De voorzitter geeft aan dat het bestuur zal bekijken of zij hier iets aan kunnen doen.

De voorzitter deelt verder mede dat er bij het entree van het park (nabij Shell station) er mogelijk een horeca cluster gaat komen. Dit is allemaal nog zeer onzeker omdat de gesprekken met omwonende pas recent zijn gestart.

Ook is er een ontwikkeling gaande op het perceel naast Cemex Trescon maar ook deze ontwikkeling bevindt zich nog in een pril stadium.

Op de vraag of het tijdstip van aanvang van de vergadering akkoord is, geven 2 leden dat zij graag zien dat dit een halfuur eerder mag zijn. De overige aanwezigen hebben geen bezwaar. De volgende vergadering zal dan ook om 16.00 uur beginnen.

#### 11. Sluiting

De voorzitter bedankt een ieder voor zijn aanwezigheid en inbreng en sluit de vergadering.