



**Notulen Algemene Ledenvergadering van het Coöperatief 'Parkmanagement Prisma' U.A.
op 26 juni 2013**

Aanwezig bestuur:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| - De heer drs T. Bentvelsen | - Voorzitter |
| - De heer E. Gareman | - Secretaris |

Afwezig bestuur met kennisgeving:

- | | |
|----------------------|------------------|
| - De heer P. Pijpers | - Penningmeester |
|----------------------|------------------|

Aanwezig Parkbeheer:

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

Aanwezige leden conform de presentielijst:

- | | |
|------------------------|------------------------------|
| - Mevrouw L. Kooij | - Prologics |
| - De heer S. Heijnen | - Altera Vastgoed |
| - De heer P. de Bakker | - TP Industrial Yarns |
| - De heer F. Insinger | - Cemex Trescon (huurder) |
| - De heer A. de Konink | - V.v.E. Bedrijvenpark Omega |
| - De heer E. van Dijk | - V.v.E. Bedrijvenpark Omega |

Afwezige leden met kennisgeving:

- VVE Spectrumlaan 33 te Bleiswijk
- Maasstede Bleiswijk Beheer B.V
- Hoogvliet
- Aldi
- VvE gebouw Prismalaan West 23-25

Afwezige leden zonder kennisgeving:

- PBN Vastgoed
- Bosvilla
- Effectis
- DC Import
- DHS
- Shell



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.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

- De voorzitter geeft aan dat de Raad van Commissarissen (de heren C.A. Kerkhoven en J.C. Messemaeckers van de Graaff) verhinderd zijn.
- Gezien de beschikbare tijd van de secretaris wordt voorgesteld om agendapunt 11 (retributie) te behandelen na agendapunt 4. De vergadering gaat hiermee akkoord.
- Het bestuur is ingelicht dat de statutenwijziging van d.d. 14 november 2012 niet geheel correct is verlopen. De gebruikte tekst is niet akkoord bij de belastingdienst. De notaris zal in samenspraak met de belastingdienst de tekst corrigeren. Het is tijdens de vergadering niet duidelijk of hiervoor wederom een statutenwijziging met de bijbehorende procedure gevolgd moet worden.
- Na onderzoek is gebleken dat het bedrijf (Redmail Beheer B.V.) welke het pand aan Cemex Trescom verhuurd niet failliet is. Het bestuur zal er alles aan doen om de achterstallige retributie te achterhalen.
- V.v.E. Bedrijvenpark Omega heeft een brief verzonden aan het bestuur inzake de retributie. Deze brief zal behandeld worden bij agendapunt 5 (retributie).

3. Notulen van de Algemene Ledenvergaderingen d.d. 14 november 2012

Deze worden goedgekeurd

De heer De Konink vraagt zich af waarom er een statutenwijziging heeft plaatsgevonden. De secretaris geeft aan dat dit noodzakelijk was zodat de Coöperatie geen vennootschapsbelasting hoeft af te dragen

4. Beheer en onderhoud door de heer H. Danes.

De voorzitter introduceert de heer H. Danes (C.V. Prisma Bleiswijk), welke de technische leiding heeft over prisma Bedrijvenpark.



Wat is gedaan:

1. Wegen zijn technisch overgedragen aan de gemeente Lansingerland
2. Het water (hoofdwatgang) is per 01 juli 2013 technisch overgedragen aan het HHSK
3. Er is een inventarisatie gemaakt van achterstallig onderhoud door gemeente Lansingerland

Wat zijn de vervolgstappen:

1. Kadastraal splitsen openbare overgedragen ruimten
2. Convenanten en overeenkomsten parkmanagement met de gemeente Lansingerland
3. Juridisch overdragen eigendommen naar gemeente Lansingerland en HHSK
4. Opknappen achterstallig onderhoud
5. Eindinspectie
6. Overdracht gemeente Lansingerland aan Parkmanagement organisatie

Geprognosticeerde tijdsschema:

Stap 1, 2 en 3: Naar verwachting september 2013 afgerond

Stap 4: September/oktober 2013

Stap 5 en 6: Oktober/november 2013

C.V. Prisma Bleiswijk zal borgen dat de overdracht van beheer en onderhoud van de gemeente naar de Coöperatie buitengewoon goed zal verlopen, zodat de Coöperatie in de toekomst zo min mogelijk risico loopt. Uiteindelijk zullen de leden beslissen of het beheer en onderhoud wordt overgedragen aan de Coöperatie.

5. Retributie bedrijfsverzamelgebouwen

VVE Omega Park heeft een brief geschreven aan het bestuur met een bezwaar tegen de huidige wijze waarop de financiële bijdrage voor het parkmanagement wordt berekend en de huidige stemverhouding in het parkmanagement.

De voorzitter geeft aan dat het parkmanagement Prisma een belangrijk onderdeel is in het kader van de ontwikkeling en het beheer van het Prisma Bedrijvenpark. Bij de verkoop van de gronden op het Prisma Bedrijvenpark zijn de kopers van bedrijfskavels bij de juridische levering overeengekomen om de gronduitgiftevoorwaarden voor het Prisma Bedrijvenpark in acht te nemen. In de gronduitgiftevoorwaarden wordt o.a. in art. 30 ingegaan op het parkmanagement. Het Coöperatief Parkmanagement Prisma U.A. heeft ten doel de gemeenschappelijke belangen van haar leden te behartigen bij het behoud van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het Prisma Bedrijvenpark in de ruimste zin van het woord. In de statuten van het Coöperatief Parkmanagement Prisma U.A., laatstelijk gewijzigd op 22 mei 2013, worden de rechten en verplichtingen, voortkomend uit het parkmanagement, nader toegelicht.

De retributie die in rekening wordt gebracht komt voort uit een strook erfpachtgrond (niet



zijnde openbare wegen) met daarop een gevestigde erfdienstbaarheid. Alleen en indien een perceel wordt verkocht wordt deze strook erfpachtgrond met daarop een gevestigde erfdienstbaarheid gevestigd en wordt daarna uitgegeven aan het Coöperatief 'Parkmanagement Prisma' U.A.. Het Coöperatief int dus de retributie. Dit moet echter niet verward worden met de contributie. Het Coöperatief kan aan de leden een contributie opleggen maar maakt hier echter geen gebruik van.

Wat betreft de hoogte en de rekenmethodiek voor de bijdragen vanuit de bedrijfsverzamelgebouwen op het Prisma Bedrijvenpark het volgende. Het bestuur van het Coöperatief Parkmanagement Prisma U.A. is van mening dat, ondanks het intensievere gebruik door bedrijfsverzamelgebouwen van de diensten van parkmanagement, de hoogte van de retributie voor bedrijfsverzamelgebouwen met een Vereniging van Eigenaren of een bedrijfsverzamelgebouw met één eigenaar neerwaarts dient te worden aangepast. Dit vanwege het feit dat de hoogte van de retributie voor een bedrijfsverzamelgebouw met een Vereniging van Eigenaren of een bedrijfsverzamelgebouw met één eigenaar onevenredig hoog is ten opzichte van een niet-bedrijfsverzamelgebouw.

Hierbij doet het bestuur het volgende voorstel voor bedrijfsverzamelgebouw met een Vereniging van Eigenaren of een bedrijfsverzamelgebouw met één eigenaar: vanaf 01 januari 2014 een korting van 75% op de vormfactor. De staffel en de berekenwijze van de vormfactor blijft gelijk, alleen op de vormfactor wordt dus een korting gegeven. Voor de overige bedrijven veranderd er niets.

De aanwezige leden gaan akkoord met dit voorstel.

Verder zal de Coöperatie aan C.V. Prisma Bleiswijk toestemming moet vragen omdat de gronduitgiftevoorwaarden aangepast dienen te worden. Het bestuur verwacht hierin geen moeilijkheden maar geeft nadrukkelijk deze voorwaarde aan.

De heer De Konink (VVE Omega Park) stelt voor de bovengenoemde korting met terugwerkende kracht in te voeren. Het bestuur zal dit nader onderzoeken maar geeft aan dat dit zeer onwaarschijnlijk is. Op de Algemene ledenvergadering in het najaar van 2013 zal het bestuur hierop terugkomen.

6. Jaarrekening 2012 bestuur en kascommissie

Deze wordt goedgekeurd en vastgesteld.

De kascommissie kon helaas niet aanwezig zijn maar heeft een verklaring getekend dat alles is gecontroleerd en voor akkoord is bevonden.

7. Decharge van het bestuur

De vergadering verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beleid inzake het boekjaar 2012.

8. Decharge kascommissie

De vergadering verleent het kascommissie decharge voor het boekjaar 2012.

9. Begroting

De begroting is een concept en hieruit blijkt dat de genoemde verlaging van de retributie mogelijk is. Op de Algemene ledenvergadering in het najaar van 2013 zal het bestuur een begroting presenteren overeenkomstig het besluit bij agendapunt 5.

10. Samenstelling bestuur:

Aftreden:

- * De heer P. Pijpers in de functie van penningmeester

Voordracht tot benoeming:

- * De heer J. Bergman (bedrijf Hoogvliet) in de functie van penningmeester

De voordracht van de heer Bergman wordt unaniem goedgekeurd.

11. Benoeming kascommissie 2013

Overeenkomstig de statuten moet ieder jaar een nieuwe kascommissie benoemd worden.

De heren De Konink en Van Dijk stellen zich beschikbaar indien op de op de Algemene ledenvergadering in het najaar van 2013 zich geen andere kandidaten melden.

12. Beveiliging

Het bestuur heeft geen bijzondere mededelingen ten aanzien van dit punt en is tevreden over de dienstverlening van Westvlietbewaking. Het parkeren van vrachtwagens blijft een punt van aandacht en wordt in samenwerking met de gemeente gestreefd naar een oplossing hiervoor.

13. Huurders & Algemene ledenvergadering

Het bestuur heeft uit diverse bronnen vernomen of het raadzaam zou zijn om de huurders op het park meer betrokken te laten zijn bij het Coöperatief en evt aanwezig zouden mogen zijn op de Algemene ledenvergadering.

De leden vinden het geen goed idee om de huurders aanwezig te laten zijn op de Algemene ledenvergadering. Maar een extra bijeenkomst met huurders waarin diverse



zaken worden besproken vindt men wel een positieve ontwikkeling. Het bestuur zal dit nader gaan bekijken hoe dit het beste vorm kan worden gegeven.

14. Nieuwe ontwikkelingen

Jansen de Jong Ontwikkeling gaat een bedrijfsverzamelgebouw realiseren naast het pand van Boels verhuur.

Daarnaast zijn er nog diverse andere ontwikkelingen maar deze zijn nog in een pril stadium.

15. Rondvraag

Mevrouw Kooij vraagt namens haar huurders of er nog horeca voorzieningen worden gerealiseerd. De voorzitter geeft aan dat dit inderdaad de bedoeling is op de locatie rondom het huidige benzinestation maar dat de ontwikkelingen hierin nog niet ver gevorderd zijn.

De heer Bakker geeft aan dat ondanks de bewegwijzering zijn pand moeilijk wordt gevonden. De voorzitter zegt geen invloed te kunnen uitoefenen op de digitale weginformatie (google, tomtom). In de toekomst zal de bewegwijzering wel verder uitgebreid worden maar thans zijn daar geen financiële middelen voor.

De heer Heijnen geeft aan dat hij nog 2 leegstaande units heeft maar goede hoop heeft dat deze voor het eind van het jaar verhuurd zijn.

16. Sluiting

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