



Notulen algemene ledenvergadering van het Coöperatief 'Parkmanagement Prisma' U.A.
d.d. 15 mei 2019

Aanwezig bestuur:

- | | |
|-----------------------|------------------|
| - De heer J. Bergman | - Voorzitter |
| - De heer E. Gareman | - Secretaris |
| - De heer M. Broks | - Penningmeester |
| - De heer A. de Graaf | - Toehoorder |

Aanwezig Parkbeheer:

- De heer J. van Stralen

Aanwezige leden:

- Altera Vastgoed (dhr. S. Heijnen)
- Altera Vastgoed (vertegenwoordiging door mevr. D. Stoker - Sweco Vastgoedmanagement)
- Hoogvliet (dhr. J. Bergman)
- V.v.E. Bedrijvenpark Omega (dhr. E. Gareman)
- McDonald's (dhr. M. Broks)
- Efectis (dhr. R. van Bragt)
- Prologis (dhr. R. von Meyenfeldt)
- Jan Cardan (vertegenwoordiging door dhr. A. de Graaf - Cemex Trescon)
- PBN Vastgoed (dhr. F. van der Zeeuw)
- PBN Vastgoed (dhr. L. van Werkhoven)
- Hofa (dhr. J. Duif)
- Hofa (dhr. W. den Hoed)
- WDP (dhr. M. van Eijk)
- V.v.E. Speedunit (dhr. G. Heijnis)
- V.v.E. Speedunit (dhr. C. van Mourik)

Afwezige leden met kennisgeving:

- Blauwbloed Vastgoed (dhr. W. Jansen)
- Ridemi (dhr. R. de Vries)
- Twins Investment (mevr. M. van Nieuwkerk – AB Beheer)
- Flowsound (dhr. F. van den Berg)
- V.v.E. Bedrijvenpark Omega (dhr. F. Datema)
- TP Industrial Yarns (mevr. L. de Bakker)



1. Opening

De heer Bergman opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom op de bestuursvergadering van het Coöperatief 'Parkmanagement Prisma' U.A.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Er zijn geen mededelingen en ingekomen stukken.

3. Notulen van de Algemene Ledenvergaderingen van 29 november 2018

De notulen worden goedgekeurd en vastgesteld.

4. Jaarrekening 2018

De heer Broks (penningmeester) geeft een toelichting op de diverse posten en laat voorts weten dat er nog circa € 65.000,-- moet worden uitgegeven aan het nieuwe camerasysteem.

Bij punt 9 (blz. 12) is er een behoorlijke stijging van de post Groenonderhoud Kosten € 77.192 (voor 2017 was dit € 61.797). De verklaring is dat het contract met de hovenier Verheij (€ 60.325,--) lopende van 01 mei t/m 30 april is omgezet naar 01 januari t/m 31 december. Hierdoor moest het gedeelte wat normaal in 2019 voldaan moest worden nu reeds betaald in 2018. Voor de maanden jan-april 2019 hebben we wel een bedrag van € 9.182,94 teruggekregen van Verheij. Daarnaast zijn er extra opdrachten aan Verheij gegeven voor ongeveer € 6.000,- betreffende herstel in- en uitritten, reparaties trottoir e.d.

De leden hebben na deze toelichting geen nadere vragen.

5. Toelichting kascommissie

De heer Van Werkhoven en de heer Duijster vormden voor het jaar 2018 de kascommissie. De kascommissie laat weten dat zij alle financiële gegevens hebben kunnen inzien en dat er geen onvolkomenheden zijn geconstateerd. Tevens hebben zij de financiële gegevens door hun boekhouder (extra) laten controleren en deze is eveneens akkoord met de boekhouding. Daarbij deed de boekhouder van Boels Rental de suggestie om een extra controleblad toe te voegen voor de kascommissie. De heer Van Werkhoven zal een voorbeeld hiervan aan het parkbeheer te overhandigen.

Ondanks deze mondelinge toelichting zou de heer C. van Mourik toch graag zien dat er ook nog een schriftelijke verklaring komt van de kascommissie. Parkbeheer zegt toe dit met terugwerkende kracht te gaan regelen en vanaf heden zal dit een standaard procedure worden.

6. Decharge van het bestuur

De vergadering verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid inzake het boekjaar 2018.

7. Decharge kascommissie

De vergadering verleent de kascommissie decharge voor het boekjaar 2018.

8. Samenstelling bestuur

- De heer J.H.G. Bergman herbenoemd op 25 mei 2016 in de functie van voorzitter
- De heer M. Broks herbenoemd op 25 mei 2016 in de functie van penningmeester
- De heer E.M.C. Gareman herbenoemd op 31 mei 2018 in de functie van secretaris

Voordracht tot herbenoeming:

- *De heer J.H.G. Bergman in de functie van voorzitter*
- *De heer M. Broks in de functie van penningmeester*

De vergadering gaat unaniem akkoord met de herbenoeming van de heer J.H.G. Bergman in de functie van voorzitter en van de heer M. Broks in de functie van penningmeester.

9. Camerabeveiliging

Het systeem is bijna operationeel, er moeten nog een paar kleine zaken geregeld worden. Daarnaast is ook de App zo goed als klaar en deze zal binnenkort beschikbaar zijn in de AppStore en de Google PlayStore. Zodra het camerasysteem en de App werkzaam is dan worden alle gebruikers op het park hierover geïnformeerd.

10. Beheer & Onderhoud / zwerfafval

Het bestuur verwacht op zeer korte termijn een overeenkomst te kunnen sluiten met het bedrijf Ralind inzake het extra het opruimen van zwerfafval en enige andere handmatige werkzaamheden op zowel verhardingen als in de groene leefomgeving (bijmaaien van obstakels, veegwerkzaamheden o.a. van stoepgoten, rechtzetten verkeersborden/spiegelborden, onkruidbestrijding e.d.).

11. Meerjarig onderhoudsplan in- en uitritten

Daar het Coöperatief verantwoordelijk is voor het onderhoud van de in- en uitritten van de individuele panden op het park heeft het bestuur het voornemen om hiervoor een meerjarig onderhoudsplan te laten opstellen door een deskundige partij. Dit niet alleen om inzicht te krijgen in de (toekomstige) knelpunten maar ook om de financiële gevolgen van het herstel nauwkeurig te kunnen definiëren. De financiële paragraaf van dit plan zal dan tevens gebruikt worden als onderlegger voor de begroting.

Het bestuur zal hiervoor een 3-tal offertes opvragen en voorts een keuze maken met welke partij het Coöperatief zou willen gaan samenwerken. De vergadering gaat hiermee akkoord.



12. Parkeren horecacluster

Er zijn diverse signalen ontvangen m.b.t. parkeerproblematiek bij het horeca-cluster op Prisma Bedrijvenpark. Hieronder een korte samenvatting ten aanzien van de problemen.

Nu het horecacluster vorm begint te krijgen blijkt dat veel parkeerplaatsen worden ingenomen door “lang parkeerders” (carpoolers) waardoor de horecagasten weinig parkeerplaatsen tot hun beschikking hebben. Daarnaast is recentelijk op hetzelfde terrein een bedrijfsverzamelcomplex opgeleverd waarvan nu al duidelijk is dat de klanten die daar moeten zijn gaan parkeren op de parkeerplaatsen van het horecacluster. Daarbij is de verwachting dat de komende tijd de overige kavels ook bebouwd zullen worden en het probleem zal alsmaar groter worden.

In samenspraak met de betrokken ondernemers (McDonald's, KFC en Bram's) en het parkbeheer heeft er vanochtend een overleg plaatsgevonden met de gemeente. In het overleg is gesproken over de invoering van een blauwe zone. De gemeente zou kijken naar de mogelijkheden en deze casus bespreken in de verkeersadviesgroep. Wordt vervolgd.

Daarnaast heeft de gemeente momenteel geen actief beleid op het gebied van carpoolers. De gemeente gaat de carpoolers niet actief verwijzen naar het P+R bij station Lansingerland-Zoetermeer omdat dit wezenlijk iets anders (vanuit de auto op de trein) is dan bij carpoolen. Wel is aangegeven dat zij de vraag intern uit gaan zetten of het wenselijk is om dit beleid te ontwikkelen voor de toekomst. Dit is wel een traject voor de lange termijn en is mede afhankelijk van de bereidheid van de politiek om hiervoor budget beschikbaar te stellen.

13. Raad van Commissarissen

Op de vorige algemene ledenvergadering is besloten dat de notaris moet onderzoeken of er toch een RvC opgericht kan worden zonder een lid van B&W. Het antwoord van de notaris staat hieronder onverkort weergegeven.

Zoals (eind) vorig jaar ook telefonisch en per e-mail besproken, leidt de afwezige raad van commissarissen (RvC) bij Coöperatief “Parkmanagement PRISMA” U.A. (Coop) tot enige problemen bij het wijzigen van de statuten van Coop.

Blijkens artikel 22 lid 1 van de statuten van Coop kan geen verandering in de statuten worden aangebracht, zonder schriftelijk positief advies van de RvC, dat voorafgaand aan de algemene vergadering waarin tot statutenwijziging wordt besloten dient te worden uitgebracht. Zoals reeds aangegeven, leidt het ontbreken van dit advies tot een nietig besluit op basis van artikel 2:14 Burgerlijk Wetboek (BW) danwel tot vernietigbaarheid op grond

van artikel 2:15 BW. Volledigheidshalve wordt vermeld dat de statutenwijziging niet op basis van een nietig besluit tot stand kan worden gebracht.

Derhalve is, om de statuten rechtsgeldig te kunnen wijzigen, tenminste vereist is dat een RvC wordt ingesteld, welke een positief advies omtrent de statutenwijziging zal verlenen. Zoals ook bij u bekend, dient de RvC volgens de statuten te bestaan uit:

- (i) een lid van het college van B&W van de gemeente Lansingerland (B&W);*
- (ii) een persoon op voordracht van het bestuur; en*
- (iii) een derde lid, dat door de RvC zelf wordt benoemd.*

De statuten voorzien in een systeem van zogenaamde “coöptatie”: de leden worden door de RvC zelf benoemd. Ondanks dat één van de leden op bindende voordracht van het bestuur wordt benoemd, dient die benoeming plaats te vinden door de RvC (op dat moment bestaande uit het lid van B&W).

U heeft aangegeven dat geen van de leden van B&W bereid is om in de RvC plaats te nemen.

Omdat zowel de statuten als de op coöperaties toepasselijke wetsbepalingen niet voorzien in een situatie zoals thans is ontstaan, raden wij ten sterkste aan om toch (nogmaals) in contact te treden met B&W om één van hun leden bereid te vinden om tijdelijk in de RvC plaats te nemen. De taak en duur van het RvC lidmaatschap zal slechts van beperkte omvang zijn.

Slechts in het geval dat één van de leden van B&W zich bereid vindt om plaats te nemen in de RvC, kan de volledige RvC rechtsgeldig worden benoemd. Dit is noodzakelijk voor het afgeven van een positief advies, waarna een geldig besluit tot statutenwijziging kan worden genomen en vervolgens de statuten kunnen worden gewijzigd waarbij de RvC wordt afgeschaft.

Wij hopen dat B&W – aangezien alleen met hun medewerking de RvC rechtsgeldig kan worden afgeschaft – bereid is om hun assistentie te verlenen.

Het bovenstaande is onlangs gecommuniceerd met de gemeente en dit wordt nader besproken met de wethouder.

14. Extra blikvangers

Het bestuur geeft aan dat binnenkort zal het nieuwe station geopend zal worden en de verwachting is dat rondom deze locatie extra blikvangers nodig zullen zijn. Ook op andere locaties zullen extra blikvangers moeten komen. Hierbij moet o.a. gedacht worden nabij de



opstelplaats van de vrachtwagens aan de Maansteenweg. De vergadering gaat hiermee akkoord.

15. Verkeersveiligheid / Snelheidsdisplays

Op het ogenblik wordt er gebouwd (autowasplein Happy Duck) op een kavel op de hoek van de Jadeweg en de Prismalaan Oost. Nu blijkt dat bij het uitrijden (komende vanaf McDonald's & KFC) richting bovengenoemd kruispunt het zicht naar links geheel ontnomen wordt door het in aanbouw zijnde gebouw. Het bestuur van maakt zich behoorlijk zorgen over de veiligheid van fietsers en scooters op het fietspad maar ook voor de overige verkeersdeelnemers op de rijweg. Het parkbeheer heeft hier melding van gemaakt bij de gemeente. De gemeente heeft aangegeven dat zij de situatie verkeerskundig beoordeeld hebben en nemen het volgende standpunt in. Indien men de snelheid aanpast bij het naderen van het kruispunt is er voldoende zicht, het is dus deels een gedragsaspect waarbij gemeente aangeeft weinig aan kunnen doen. Het fietspad is echter volgens het bestuur voor mensen niet direct herkenbaar waardoor ze geen fietsers verwachten. Het parkbeheer heeft daarom de gemeente nogmaals verzocht om te kijken naar maatregelen om dit te verbeteren.

De snelheidsdisplays zijn enige tijd geleden geplaatst op de Prismalaan Oost (nabij Boels Rental) en op Prismalaan West (nabij Medical Pet Shirts). De snelheidsdisplays zullen na ongeveer een 6-tal weken op een andere locaties worden geplaatst. Het rouleren van de snelheidsdisplays draagt bij aan de verkeersveiligheid en voorkomt dat weggebruikers na verloop van tijd gewend raken aan deze displays. De snelheidsdisplays bevorderen niet alleen correct rijgedrag, het geeft ook inzicht in het weggebruik. De snelheidsinformatieborden zijn geleverd met de nodige datasoftware om de in- en output gegevens van het bord eenvoudig voor te bereiden, uit te lezen en te verwerken. Hoe hard rijdt men gemiddeld? Hoe vaak wordt de snelheid overtreden? Erg nuttige informatie waarmee de situatie in kaart gebracht en verbeterd kan worden. Deze informatie zullen wij delen met de gemeente en afhankelijk van de uitkomsten de gemeente verzoeken tot nadere acties.

16. Nieuwe ontwikkelingen

- NK Liftinterieur aan de Prismalaan West - bouw gestart
- Remar Bouw aan de Amethistweg - bouw gestart
- Twins Investment gaat een bedrijfsverzamelcomplex realiseren op de hoek van de Prismalaan Oost en de Zoetermeerselaan (ten zuiden van McDonald's)
- Tegenover Drake & Farrell op het horecacluster komt een bedrijfsverzamelgebouw
- Happy Duck (autowasplein op het horecacluster) tegenover Aldi – bouw bijna klaar



- De heer Van Eijk van WDP geeft aan dat Groenten- en fruitspecialist Hoogsteder Groep en het bedrijf Konings Zuivel recentelijk zijn opgeleverd en dat zij in hetzelfde gebied bezig zijn met nieuwe ontwikkelingen. Echter, de onderhandelingen met de diverse nieuwe partijen zijn nog afgerond en daarom kunnen er nog geen namen genoemd worden.
- De heer Bergman laat weten dat de bouw van distributiecentrum Hoogvliet op schema ligt en dat de verwachting is dat ze aan het einde van het jaar kunnen beginnen met de testfase.

17. Rondvraag

De heer Heijnis van V.v.E. Speedunit doet het verzoek om de wijkagent voor de komende ledenvergadering uit te nodigen. Parkbeheer zegt toe dat de wijkagent een uitnodiging hiervoor zal ontvangen.

18. Sluiting

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