



Verslag van de Bijzondere Ledenvergadering van R.K.V.V. Westlandia op maandag 9 februari 2026

De presentielijst is getekend door 93 personen waarvan
87 stemgerechtigd zijn conform statuten

Aanwezige bestuursleden: Ton van Marrewijk (Voorzitter), Carola Bom (Secretaris), Nico Arkesteijn (Algemene zaken), Martin Kouwenhoven (Commerciële zaken), Reinier Persoon (Financiële zaken), Joost Heemskerk en Johan Vis (Jeugdzaken)

Afwezige bestuursleden: John Vollebregt (Technische Zaken)

NB: de vragen die gesteld zijn tijdens deze bijeenkomst zijn gebundeld en vindt u terug onder aan dit verslag.

1. Opening door de voorzitter

De voorzitter heet de aanwezigen van harte welkom op deze bijzondere ledenvergadering. Er wordt een korte terugblik op de weg die al is afgelegd. Daarbij is vanaf het begin af aan het doel geweest dat we samen met de handbal een functioneel gebouw willen neerzetten met een nieuwe kantine en sporthal die ook voor andere maatschappelijke doelen gebruikt kan worden, het liefst 7 dagen per week.

Het eerste plan bleek te ambitieus en financieel niet haalbaar. Dat betrof het slopen van hal, bestaande kantines en kleedkamers. Het tweede plan werd al snel daarna uitgerold en hebben we eerder aan de leden gepresenteerd. Hierin is opgenomen een nieuwe sporthal met tribune voor handbal, scholen en zaalvoetbal. Een nieuwe kantine op de 1^e verdieping met statribune, een nieuwe businessclubruime, vergaderruimtes, bestuurskamer en kleedkamer voor het eerste elftal/gebruiker veld 1.

De huidige accommodatie zal in zijn geheel verhuurd worden. De kantine met de ruimtes op de eerste etage aan kinderdagverblijf, voor de overige ruimtes op de begane grond zijn er gesprekken met fysiopraktijken en o.a. oudervereniging om deze ruimtes te huren.

De bestaande kleedkamers blijven gebruikt worden door de voetbalvereniging.

Belangrijk om nogmaals te melden dat het huidige gebouw dus niet gesloopt gaat worden maar behouden blijft zo ook de kleedkamers.

Met veel plezier kijken wij uit naar de jongste jeugd die hier al gaat komen bij het kinderdagverblijf, vervolgens op de basisschool gaat sporten bij onze accommodatie en natuurlijk allemaal Westlandiaantjes gaan worden! Jongens en meisjes gaan hier hun jeugd doorbrengen.



2. Stemproces

Alle leden van voetbalvereniging Westlandia hebben bij binnenkomst een rood en groen briefje ontvangen. In overeenstemming met de statuten wordt onder leden verstaan; spelende leden, niet-spelende leden, ereleden en lid van verdienste. Zij zijn allen stemgerechtigd. De meerderheid van de stemmen zijn bepalend, hier is geen minimumaantal van toepassing. Er zijn ook een aantal stemgerechtigden die hun machtiging hebben afgegeven aan een ander.

3. Stichting Sportaccommodatie Westlandia

Er is een stichting opgericht onder de naam Stichting Sportaccommodatie Westlandia. Zij zullen ook de investering uitvoeren. De reden hiervoor is dat de voetbalvereniging hierdoor geen financiële risico's loopt. Ook bijzonder belangrijk omdat we anders geen subsidie hebben kunnen verkrijgen.

Het bestuur bestaat op dit moment uit een voorzitter, secretaris en bestuurslid voetbalvereniging Westlandia. De bestuursleden zijn Aad Kester, Karin van der Meijs en Ton van Marrewijk. Ook de handbal zal een bestuurslid afvaardigen. Daarnaast zal een 5^e bestuurslid worden benoemd in de functie van penningmeester zodat het een 5-koppig bestuur zal zijn.

De stichting hoort bij voetbalvereniging Westlandia waarbij eventuele overschotten van de stichting bij liquidatie toekomen aan de voetbalvereniging.

Het bestuurslid voetbalzaken, in dit geval Ton van Marrewijk heeft vetorecht over alle besluiten van de stichting. Overschotten in exploitatie vloeien met een vastgestelde formule jaarlijks terug naar de voetbalvereniging.

De stichting neemt voorzieningen op voor onderhoud gebouwen en materialen hal (voor de scholen). Het resultaat na deze voorzieningen wordt gedoteerd in de overige reserves. De stichting keert na haar boekjaar (01-01 tm 31-12) een overige reserves boven de 20.000 euro uit als huurkorting aan de vereniging. Daarbij moet de stichting wel een positieve begroting voor het nieuwe boekjaar kunnen afgeven. Een eventueel tekort in de begroting zal dan eerst verrekend worden met de hoogte van de overige reserves. De vereniging ontvangt de huurkorting en zal dit ook deels met de huur voor de kantine van de handbal moeten verrekenen.

Er zijn ook giften vanuit certificaathouders of andere giften. Deze komen terecht waar de gever dit wenst (dit kan zijn de handbal, de voetbal of de stichting). Uiteraard is dit hun goed recht en zal ingewilligd worden.

De stichting neemt de huidige opstanden over van de voetbalvereniging. Het gaat hier om kantine, kleedkamers en bestuurskamer/ruimte 1^e etage.

De stichting zal de nieuwe accommodatie en de bestaande opstanden exploiteren.

Te allen tijde blijft de voetbalvereniging leidend en zullen de revenuen van de stichting terechtkomen bij de voetbal.



De stichting beheert het onroerend goed en gaat de accommodatie verhuren.

In de bestaande huidige kantine komen:

- Kinderdagverblijf ZON
- Fysiotherapie
- Overige verhuur

In de nieuwe accommodatie:

- sporthal doordeweekse dagen overdag -> Scholen (Hoogvlieger, Lentiz)
- sporthal 6 avonden per week en weekend -> Handbalvereniging Westlandia
- kantine, BC-ruimte, bestuurskamer, kleedkamers, vergaderruimtes -> Voetbalvereniging Westlandia

De huurcontracten met de handbal, scholen, kinderdagverblijf en fysiotherapie zijn voor 10 jaar vast met jaarlijkse indexatie.

De stichting draagt alle kosten voor groot onderhoud, beheer, energie en overige kosten van het onroerend goed.

Het uitgangspunt is om voor nu en in de toekomst helder, eerlijk en duidelijk te maken om zoveel mogelijk discussie in de toekomst uit te sluiten, ook voor de generatie na ons.

4. Samenwerking met handbalvereniging Westlandia

Bijzonder prettig is de samenwerking met handbalvereniging Westlandia. Zij krijgen hun zo gedroomde eigen hal in het Westland en hebben dan ook unaniem voor de nieuwbouw gestemd op vrijdag 6 februari. De gesprekken met de elkaar worden door beide verenigingen als zeer positief ervaren en wij proberen elkaar waar mogelijk aan te vullen het is niet zij maar wij samen. Samen bereik je meer, en niks is leuker dan samen winnen! Het is toch geweldig mooi als we na een aantal mooie voetbalpotjes op de zaterdag daarna ook nog kunnen genieten van een handbalwedstrijd. Supporters die blijven hangen en families die handballen en voetballen op 1 plek. Een thuis voor iedereen, voor jong en oud.

Zoals bij agendapunt 3 al aangegeven zal de handbal de sporthal 6 avonden in de week gaan huren plus het hele weekend. Het contract is voor 10 jaar aangegaan tegen een vast bedrag met indexatie.

De handbal brengt € 500.000, - in aan financierders middels certificaten voor investering.

Voor de exploitatie van de kantine is met de handbal afgesproken dat zij op zaterdagavond vanaf 19.00u huren. De kassa wordt dan afgesloten voor de voetbal en de handbal neemt het daarna over. De handbal heeft daarnaast het gehele jaar de exploitatie voor de zondagen. Zij zorgen dan dus ook voor de barbezetting en afsluiting. Op aanvraag mag de handbal de kantine op vrijdagavond huren.

Voor het gebruik van de kantine betaald de handbal huur aan de voetbalvereniging Westlandia. Voetbalvereniging Westlandia behoudt daarbij het recht om de kantine minimaal 4 x per jaar op zondag vanaf 13.00u te exploiteren zodat wij hiermee minimaal 4 x per jaar op zondag wedstrijd(en) kunnen spelen. Hier staat restitutie van de huur voor deze zondagen tegenover.



Daarnaast zullen wij soms los van elkaar maar ook samen met elkaar events gaan organiseren om gezamenlijk inkomsten te genereren.

5. Investeringsplan

Het investeringsplan wordt toegelicht door Aad Kester.

Het goede nieuws is dat de offertes zijn uitgebracht die binnen de begroting vallen.

De overname van de opstanden zijn getaxeerd op een waarde van € 300.000,- die de stichting zal overnemen van de voetbal.

Westlandia voetbal zal de inrichting van de keuken, kantine en bestuurskamer hiervan betalen.

INVESTERINGSPLAN Nieuwbouw	
NIEUWBOUW O.B.V. OFFERTES	€ 6.000.000,00
Overname opstanden Westlandia Voetbal	€ 300.000,00
Sportuitrusting scholen	€ 270.000,00
Totaal Investering	€ 6.570.000,00

De sportuitrusting voor in de sporthal zijn verplicht en subsidiabel gesteld door de Gemeente Westland.

6. Financieringsplan

Aad Kester licht ook het financieringsplan toe. Dit is een realistische weergave van de financiering door combinatie van verschillende bronnen. Een speciaal woord van dank aan wijlen Leo Groenewegen die ons helaas is overleden in december 2025. Hij vond dat de hal er echt moest komen en wilde hier graag na zijn overlijden een donatie voor doen. De vergadering ontvangt deze warme woorden met een applaus.

FINANCIERINGSPLAN	
INVESTERINGSKOSTEN - BEGROOT	€ 6.570.000,00
Financiële dekking	
• Gemeente Westland subsidie	€ 1.365.000,00
• RVO / Bosaregeling	€ 1.105.000,00
• Schenking	€ 100.000,00
• Crowdfunding leden/ sponsorloterij / acties	€ 300.000,00
• Externe subsidies	€ 200.000,00
• Financiering uitgifte basis obligaties (3%, 25 jaar)	€ 2.500.000,00
• Financiering uitgifte obligaties (5 %, 10 jaar) / bancaire	€ 1.000.000,00
Totaal financiering	€ 6.570.000,00

Jaarlasten rente en aflossing worden toegelicht door Aad Kester.

	Bedrag	Rente	Looptijd	Annuititeit
Obligaties, annuïteit 25 jaar, 3 %	€ 2.500.000,00	3%	25	€ 145.000,00
Lening extern annuïteit, 10 jaar, 5 %	€ 1.000.000,00	5%	10	€ 130.000,00
Crowdfunding, annuïteit 10 jaar, 3 %	€ 200.000,00	3%	10	€ 25.000,00
Totaal				€ 300.000,00



De jaarlasten zullen in beginsel € 300.000, - per jaar bedragen en na 10 jaar dalen deze met € 155.000, - per jaar.

7. Exploitatie Stichting Sportaccommodatie Westlandia

De exploitatie van de stichting bestaat uit huurinkomsten voetbal, handbal, scholen, kinderdagverblijf, fysiotherapie, reclame-inkomsten hal binnen/buiten en verhuur derden plus zaalvoetbal. In totaal: € 510.000, - per jaar.

De kosten bestaan uit rente en aflossing, beheerderskosten, energie, schoonmaak, eigenaarslasten, administratiekosten, voorzieningen groot onderhoud en sportmaterialen en algemene/onvoorziene kosten. In totaal: € 495.000, - per jaar waardoor we op een positief resultaat verwachten te komen.

8. Exploitatie Voetbalvereniging Westlandia

Reinier Persoon licht de exploitatie toe van de voetbalvereniging Westlandia met de begroting 2025/2026 in vergelijking met de begroting na nieuwbouw.

Ook hier verwachten we een positief resultaat. De huurkosten die € 150.000, - per jaar zullen worden aan de stichting maken we met name goed met afname afschrijvingen, afname energiekosten, afname kosten gebouwen en afname kosten elftallen.

9. Planning

Als het recht van opstal is verleend door de gemeente kunnen we formeel starten. Ook de omgevingsvergunning moet dan binnen zijn. De sloopvergunning is al verleend. Gedurende de bouwperiode zal veld 4 niet gebruikt kunnen worden in verband met aan- en afvoer van bouwmaterialen. Dit is een uitdaging maar gaan we oplossen.

De voorzitter geeft aan dat we medio april/mei zullen starten met de sloop van de Balleringhal. De start van de nieuwbouw zal dan medio mei zijn. We verwachten met de start van seizoen 2027/2028 dat de nieuwbouw klaar is voor gebruik.

10. Stemmen besluitvorming

Vlak voordat de voorzitter alle stemgerechtigden vraagt om hun stem uit te brengen, wil Nico van der Knaap een voorstel doen om de stemming uit te stellen en een tussenfase in te lassen van circa 3 weken om de open eindjes op juridisch vlak eerst helemaal dicht te timmeren en hier met een aantal deskundigen binnen de vereniging voor bijeen te komen. De voorzitter antwoordt dat er zeker nog een aantal punten zijn maar dat we met een meer dan capabel bestuur van de voetbal en de stichting en ingeschakelde deskundigen hier met volle overtuiging kunnen zeggen dat de laatste 1% juridisch ook dichtgetimmerd wordt en de nog open vragen zullen beantwoorden. De voorzitter vraagt dan ook het vertrouwen van de vergadering in het bestuur van de vereniging en de stichting om door te gaan met stemmen.

Bij een positieve besluitvorming wordt ook uitvoering gegeven aan de juridische uitwerking die met het besluit samenhangt, zoals het afstand doen van recht van opstal en erfpacht van de vereniging aan de stichting.

De voorzitter vraagt aan alle stemgerechtigden om hun stem uit te brengen voor



- Verkoop onroerend goed aan de stichting t.w.v. € 300.000, - (inclusief afstand doen van recht van opstal en erfpacht)
- Investering nieuwbouwaccommodatie
- Huurverplichting van € 150.000, - per jaar aan de stichting

In totaal brengen 87 mensen hun stem uit waarvan we 84 stemmen voor en 3 stemmen tegen noteren. Met een zeer ruime meerderheid van de stemmen is het besluit dus definitief en dit wordt door de vergadering met applaus ontvangen. Stefan van Vliet, Rob van Leeuwen, Aad Kester en Ton van Marrewijk ontkurken de champagne en proosten op dit fantastische en historische moment. Onderling feliciteren de aanwezigen elkaar met het genomen besluit.

11. Rondvraag

Er zijn geen vragen meer voor de rondvraag en de voorzitter sluit de vergadering.

Vraag & Antwoord

Hieronder vindt u de gestelde vragen en gegeven antwoorden die tijdens de vergadering zijn gepasseerd.

1. Vraag: Jullie noteren al € 25.000, - opbrengst huur fysiotherapie maar eerder aangegeven in de vergadering aangegeven dat deze gesprekken nog lopen.
Antwoord: dat klopt, we zijn met twee partijen in gesprek maar dit is het bedrag waar we het over hebben met deze partijen.
2. Vraag: Als de huurders aanpassingen willen, doen zij dan zelf die investering?
Antwoord: dat klopt, die kosten dragen zij zelf
3. Vraag: waar zie je de risico's als we de roze bril afzetten?
Antwoord: de opbrengsten zijn gedicht, energiekosten zou nog een risico kunnen zijn maar we hebben ons uitgebreid en kundig laten adviseren. Een risico kan zijn dat huurders de huur niet betalen. De stichting heeft met voetbalvereniging een heftige maar goede discussie gehad over het opbouwen van reserves. Daar zijn we uitgekomen, als er winst wordt gemaakt gaat dit in de reservepot van de stichting, boven de € 20.000, - vloeit terug naar de vereniging. Als het in de stichting niet goed gaat, vragen we de vereniging ons te helpen, we helpen elkaar.
4. Vraag: overname opstanden wordt op € 300.000, - gezet en is zo getaxeerd maar het is toch vele en vele malen meer? De belastingdienst gaat hiermee toch nooit akkoord als het tegen een te laag bedrag wordt overgenomen.
Antwoord: We hebben alles door een makelaar laten taxeren. De sloop van de Balleringhal is 50.000, -, taxatie huidige gebouw 250.000, -. Het huidige gebouw staat ook in de boeken met een waarde van 250.000, -. Belangrijk om te weten dat het niet op eigen grond staat, het is alleen de opstal dus niet te vergelijken met bijv. huizen die voor eenzelfde bedrag te koop staan. Daarnaast is er geen schadelijk effect voor de vereniging om de opstanden tegen boekwaarde te verkopen. Het positieve resultaat in de stichting vloeit terug naar de voetbalvereniging.



5. Vraag: zijn de bedragen die worden genoemd inclusief of exclusief BTW.
Antwoord: Alles is inclusief BTW, alles wat we verhuren is ook inclusief BTW.
6. Vraag: wordt de parkeerplaats ook verkocht aan de stichting?
Antwoord: Nee, dit blijft bij de voetbalvereniging (is geen opstal). Parkeerterrein kan dus nog verhuurd worden aan CBR door de voetbalvereniging.
7. Vraag: Jullie geven aan dat de sponsorcommissie voor sponsorsborden gaat zorgen maar gaat dit dan niet ten koste van de borden voor de voetbalvereniging?
*Antwoord: De sponsorcommissie en de stichting zal met elkaar in gesprek gaan over de verdeling van de "nieuwe"sponsorgelden die wellicht beschikbaar komen. Denk hierbij aan de naamgeving van de hal.
Uitgangspunt is in ieder geval dat de voetbalvereniging niet minder inkomsten gaan hebben, er zijn eerder mogelijkheden tot meer.*
8. Vraag: de vraag gaat over de certificaten, wat als je op leeftijd bent en niet weet of je er over 25 jaar nog bent.
Antwoord: de certificaten staan op naam. Bij het overlijden van de certificaathouder worden die certificaten overgedragen aan de nabestaanden.
9. Vraag: zijn er nog wel nieuwe investeringen mogelijk de komende 10 jaar?
*Antwoord: Jazeker, er komen reservepotjes, sowieso voor groot onderhoud. Het verzoek voor nieuwe investeringen zal dan vanuit de voetbalvereniging komen aan de stichting.
Wat de velden betreft, dit ligt bij de voetbalvereniging en gemeente en niet bij de stichting.*
10. Vraag: nu trainen we nog weleens in de hal bij slecht weer maar straks is de hal verhuurd aan anderen? Dat is wel erg jammer en is er nog een mogelijkheid voor de jeugd om binnen te trainen met de voetbal?
Antwoord: Het klopt dat de handbal en scholen voor gaan. Maar als er gaatjes zijn in de bezetting van de hal kun je dit met Ronald Visser overleggen wat er mogelijk is.
11. Vraag: gaat de stichting verantwoording afleggen in bijvoorbeeld in de jaarlijkse ledenvergadering van de voetbalvereniging?
Antwoord: Zeker, we gaan gescheiden administraties voeren maar op de jaarvergadering zullen de stukken van de stichting openbaar gemaakt en besproken worden. Openheid van zaken is geen probleem.
12. Vraag: vanuit de groep vrijwilligers/onderhoud de vraag wie ons straks gaat vragen klussen te doen, de stichting, de huurders of de voetbalvereniging, en voor wie doen we dat dan?
Antwoord: natuurlijk willen we graag op jullie blijven rekenen. Klussen aan de bestaande accommodatie zal je voor de stichting doen met dus de vereniging als verlengstuk.



13. Vraag: horen de gebouwtjes op het parkeerterrein en de oude tribune ook bij de stichting?

Antwoord: Nee, dat blijft allemaal van de voetbalvereniging

14. Vraag: er komt maar 1 kleedkamer onder de nieuwe accommodatie dus niet voor de tegenstander.

Antwoord: de ruimte ontbreekt ons, we hebben daarin keuzes moeten maken. We gaan de bestaande kleedkamers aanpakken en verbeteren dus ook voor de tegenstanders.

15. Vraag: in de statuten van de stichting staat niet dat de stichting verantwoording aflegt of dat er kascontrole plaatsvindt. Als je nu de statuten lees dan is er geen belemmering dat de mogelijkheid bestaat dat de vereniging los van de stichting komt te staan.

Antwoord: Het oprichten van een stichting was noodzakelijk om de financiële risico's van de investering niet bij de vereniging te leggen maar in een aparte entiteit. We hebben een oprichtingsbestuur gemaakt. Vanaf de notariële oprichting bestaat het bestuur van de stichting uit drie personen, die op termijn wordt uitgebreid met twee personen tot vijf bestuursleden. Van de laatste twee bestuursleden is er één afkomstig van de handbal en de andere persoon wordt de nieuwe penningmeester. Er zal dan ook een Rooster van Aftreden worden gemaakt. M.a.w. de statuten zullen nog verder aangescherpt worden en een aantal spelregels nog verder worden vastgesteld.

Vervolg vraag: als je de risico's buiten de vereniging wilt laten en je profileert je als verlengstuk dan heb je dus de kans dat schuldeisers makkelijk naar de vereniging gaan.

Navraag bij de notaris en een jurist leert ons dat dit niet het geval is.

Antwoord: daarom hebben we 1 persoon vanuit de voetbalvereniging in het bestuur van de stichting zodat er geen meerderheid is van stemrecht bij de vereniging.

Vervolg vraag: hoe verklaar je dan dat Ton van Marrewijk vetorecht heeft? Meerderheid van stemmen is bepalend maar Ton moet altijd mee instemmen.

Antwoord: Het vetorecht zorgt ervoor dat er nooit een beslissing kan worden genomen in de stichting waar de voetbal het niet mee eens is. Meerderheid van stemmen klopt dus, maar wel onder de voorwaarde dat de stem van de voetbalvereniging één is van de meerderheid.

16. Vraag: zit in de energiekosten van de voetbal ook de ledboarding?

Antwoord: ja dat klopt plus de veldverlichting.

17. Vraag: De stichting gaat voor € 300.000, - de opstal overnemen, wordt die cash overgemaakt?

Antwoord: ja, dat klopt, hiermee zullen we de inrichting van de nieuwe kantine bekostigen. Investeringsplan hiervoor zullen we later moment delen.

18. Vraag: De verkoopwaarde is dus € 300.000, - maar wordt daar ook OZB over berekend en wat is de OZB over 2025 geweest?

Antwoord: Reinier Persoon antwoordt dat hij de OZB-waarde niet uit zijn hoofd weet dus daar nu geen antwoord op kan geven.



19. Vraag: wie betaalt de overdrachtsbelasting?

Antwoord: de voetbalvereniging en zit in de € 300.000, -

20. Vraag: hoe loopt de € 300.000, - weg in investeringen?

Antwoord: circa € 25.000, - zal overdrachtsbelasting zijn, de rest is voor inrichting keuken en kantine.

Naschrift: over de verkoopprijs is geen overdrachtsbelasting verschuldigd!

21. Vraag: hoe ga je om met gezamenlijke events met de handbal?

Antwoord: als we gezamenlijk event organiseren dan zullen we dat met elkaar vastleggen hoe om te gaan met bijvoorbeeld de omzet die dan gedraaid wordt.
