

WTC Facility B.V.  
t.a.v. de heer P. Ourensma  
Postbus 1144  
8900 CC LEEUWARDEN

Op voorhand per e-mail: [p.ourensmawtcexpo.nl](mailto:p.ourensmawtcexpo.nl)

Onderwerp	Reactie op uw brief van 9 december 2022
Uw kenmerk	
Ons kenmerk	2023-002754
Dienst	Fysiek Domein
Sector	Projecten SO
Contact	Ynze Haitsma, 058 233 8711
WhatsApp	
Bijlagen	
Datum	17 januari 2023

Geachte heer Ourensma,

In reactie op uw brief van 9 december 2022 bericht ik u als volgt.

In uw brief van 9 december 2022 sommeert u namens WTC Facility B.V. (“WTC”) de Gemeente Leeuwarden (de “Gemeente”) met een beroep op artikel 21 van de tussen WTC en de Gemeente gesloten koopovereenkomst met betrekking tot diverse percelen grond ten behoeve van de gebiedsontwikkeling WTC-Cambuur (de “Koopovereenkomst”) tot teruglevering van gronden en betaling van de boete, omdat de bouw van het Cambuurstadion niet uiterlijk op 20 september 2022 was afgerond.

Zoals WTC bekend is, maakt de bouw van het Cambuurstadion onderdeel uit van de zeer omvangrijke gebiedsontwikkeling WTC-Cambuur, waar vele partijen bij betrokken zijn. Op 19 september 2019 is het bestemmingsplan voor deze gebiedsontwikkeling vastgesteld.

Nadien hebben zich voor alle betrokken partijen een groot aantal uitdagingen voorgedaan om deze gebiedsontwikkeling daadwerkelijk tot stand te brengen. Onder meer de corona-epidemie en de stijgende bouwkosten hebben een zeer grote invloed (gehad) op de voortgang van deze omvangrijke gebiedsontwikkeling.

De Gemeente en WTC zijn artikel 21 van de Koopovereenkomst overeengekomen, omdat WTC ook belang heeft bij het daadwerkelijk tot stand brengen van de gebiedsontwikkeling WTC-Cambuur. Een groot gedeelte van deze gebiedsontwikkeling is momenteel in ontwikkeling of zelfs al deels gerealiseerd. Zo heeft de Gemeente op de aan haar door WTC verkochte gronden reeds een parkeerfaciliteit en toegangswegen gerealiseerd, zijn op andere gemeentelijke gronden parkeerplaatsen gerealiseerd, is openbare ruimte ingericht en zijn supermarkten gerealiseerd en in gebruik genomen. Met de bouw van het Cambuurstadion is eveneens aangevangen.

Om de bouw van het Cambuurstadion mogelijk te maken, en daarmee ook de door WTC gewenste totale gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren, hebben Van Wijnen, de gemeente Leeuwarden, ROC Friese Poort en SC Cambuur fors grotere investeringen gedaan, dan op het moment van het aangaan van de Koopovereenkomst met het WTC was voorzien. Zonder die extra investeringen zou de totale gebiedsontwikkeling niet kunnen doorgaan. WTC was hiervan op de hoogte en was in dat kader ook bereid om met Van Wijnen aanvullende afspraken te maken over de grondleveringen.

De Gemeente heeft toen ook geprobeerd om aanvullende afspraken te maken met WTC, mede in verband met de looptijd van de bouw van het Cambuurstadion en het daarover bepaalde in artikel 21 van de Koopovereenkomst. WTC was daartoe niet bereid.

Naast deze gebiedsontwikkeling was de Gemeente tot voor kort met WTC en Van Wijnen in constructief gesprek een mogelijke andere invulling van het gebied. Gelet op het voorgaande was de Gemeente dan ook zeer onaangenaam verrast door uw brief d.d. 9 december 2022 en de wijze waarop u nu druk op de Gemeente uitoefent.

U heeft zich immers - in de media en aan de Gemeente - laten ontvallen dat u deze brief enkel en alleen heeft gestuurd met het doel druk op de Gemeente uit te oefenen, omdat de gesprekken over een ontwikkeling op een andere locatie binnen de Gemeente u niet snel genoeg gingen. Het moge duidelijk zijn dat deze opstelling de verhouding tussen partijen en de bereidheid om nieuwe samenwerkingen c.q. ontwikkelingen binnen de gemeentelijke mogelijkheden te faciliteren, niet ten goede komt.

#### **Onrechtmatig en/of in strijd met de redelijkheid en billijkheid**

De Gemeente is dan ook van oordeel dat een beroep op artikel 21 van de Koopovereenkomst onder de gegeven omstandigheden onrechtmatig en/of in strijd met de redelijkheid en billijkheid is. De Gemeente stelt zich dan ook primair op het standpunt dat op haar geen enkele verplichting rust tot meewerken aan de teruglevering van de gronden c.q. betaling van enige boete.

De Gemeente heeft u om die reden ook verzocht om vrijwillig mee te werken aan een opschorting van de in artikel 21 van de Koopovereenkomst opgenomen twee maanden termijn voor teruglevering, zodat Partijen in alle redelijkheid met elkaar het gesprek aan kunnen gaan, mede in het licht van de gesprekken over een alternatieve locatie, danwel een rechter hierover een beslissing te kunnen laten nemen. Tot op heden was WTC hiertoe echter niet bereid.

#### **Teruglevering gronden**

In uw brief stelt u dat de Gemeente 19.563 m<sup>2</sup> grond dient terug te leveren. Dit standpunt is onjuist. Uit de akte van levering d.d. 17 januari 2019 volgt dat de Gemeente van WTC het perceel grond, kadastraal bekend Gemeente Leeuwarden, sectie D, nummer 10666 met een oppervlakte van 19.553 m<sup>2</sup> geleverd heeft gekregen. De Gemeente kan niet gehouden worden om meer grond aan WTC terug te leveren, dan zij van WTC heeft ontvangen.

Van de door WTC aan de Gemeente geleverde grond, heeft de Gemeente thans nog in eigendom de percelen grond, kadastraal bekend Gemeente Leeuwarden, sectie D, nummers 10758 (9.098 m<sup>2</sup>) en 10759 (7.219 m<sup>2</sup>). Deze percelen hebben tezamen een totale oppervlakte van 16.317 m<sup>2</sup>.

Op grond van de tussen partijen gemaakte afspraken, zoals vastgelegd in de Koopovereenkomst en de akte van levering, zijn alle notariële en kadastrale kosten, verschuldigde belastingen et cetera die op de teruglevering betrekking hebben, voor rekening van WTC. Dit betekent dat bij teruglevering onder meer voor rekening van WTC komen de over de terug te leveren grond verschuldigde belastingen et cetera, waaronder de overdrachtsbelasting en de door de Belastingdienst terug te vorderen btw in verband met de aanleg en inrichting van de openbare ruimte en openbare parkeerfaciliteit, alsook eventuele andere voor de Gemeente nadelige fiscale consequenties.

Tevens brengt de Gemeente WTC onder de aandacht dat de gronden thans de bestemming openbare weg en een openbare parkeerfaciliteit hebben. Het is WTC op grond van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, het bestemmingsplan en de tussen partijen gemaakte afspraken, zoals vastgelegd in de Koopovereenkomst en de akte van levering, niet toegestaan om deze gronden aan de openbaarheid te onttrekken of voor andere doeleinden te gebruiken. Het is WTC voorts niet toegestaan om gedurende enig moment voor het gebruik van deze parkeerfaciliteit parkeergelden te heffen. WTC zal tot slot ervoor zorg moeten dragen dat deze gronden op kosten van WTC worden beheerd c.q. onderhouden.

Indien en voor zover de Gemeente meewerkt aan een teruglevering van voornoemde gronden aan WTC, dan zal dat WTC op geen enkele manier ontslaan van haar verplichting om de jaarlijkse bijdrage van EUR 20.000,- (ex BTW) in verband met de door de Gemeente gemaakte kosten voor de inrichting van de openbare ruimte en de parkeerfaciliteiten aan de Gemeente te voldoen.

#### **Boete**

De vordering tot betaling van de boete ad EUR 1.041.000,- wijst de Gemeente van de hand. De Gemeente heeft een deel van de grond die zij van WTC gekocht en geleverd heeft verkregen, immers verkocht aan Dijkstra Plan & Projectontwikkeling B.V. ("DPPO").

Conform de tussen WTC en de Gemeente gemaakte afspraken, zoals vastgelegd in de akte van levering, heeft de Gemeente artikel 21 als kwalitatieve verplichting c.q. kettingsbeding/derdenbeding doorgelegd aan DPPO. Daarmee heeft de Gemeente aan de tussen WTC en de Gemeente overeengekomen verplichtingen voldaan. De Gemeente is voor wat betreft het deel van de grond dat is doorverkocht en geleverd aan DPPO, jegens WTC aldus ontslagen van haar verplichting tot teruglevering c.q. betaling van de boete.

WTC kan de Gemeente dan ook niet aansprakelijk houden voor de betaling van deze boete. WTC dient zich te wenden tot de huidige eigenaren van deze grond, die het kettingsbeding als eigen verplichting jegens WTC hebben aanvaard. De Gemeente zal dan ook niet overgaan tot betaling van deze boete.

Mocht WTC de Gemeente desondanks in rechte aanspreken tot betaling van deze boete, dan zal de Gemeente naast het hiervoor genoemde verweer onder meer nog het volgende aanvoeren.

Indien en voor zover de Gemeente over zou gaan tot teruglevering van de grond, die zij thans nog in eigendom heeft (zijnde 16.317m<sup>2</sup>), kan WTC maximaal voor 3.236 m<sup>2</sup> aan niet-geleverde grond een boete vorderen van de huidige eigenaren van de grond. De vordering tot betaling van een boete voor 3.470m<sup>2</sup> á EUR 300,- /m<sup>2</sup> is dan ook te hoog. Als WTC al betaling van enige boete kan vorderen, dan kan dit voor een maximaal bedrag van EUR 300,- x 3.236 m<sup>2</sup> = EUR 970.800,- zijn.

De Gemeente zal alsdan tevens een beroep doen op matiging van de boete op grond van art. 6:94 BW en artikel 6:248 BW. Onder de gegeven omstandigheden is het in strijd met de redelijkheid en billijkheid dat WTC een beroep doet op deze boetebepaling.

De gebiedsontwikkeling wordt immers ten uitvoer gebracht, zij het met wat vertraging. De boete staat in geen enkele verhouding tot de door WTC geleden schade. Sterker nog, de Gemeente betwist dat WTC überhaupt enige vorm van schade lijdt of heeft geleden. Op de door WTC aan de Gemeente geleverde gronden zijn immers op kosten van de Gemeente een parkeerfaciliteit en supermarkten gerealiseerd, die thans al in gebruik zijn. Tevens heeft de Gemeente conform de afspraken reeds een overloopparkerterrein van 500 parkeerplaatsen gerealiseerd.

#### **Overleg tussen partijen**

Ondertussen verzoekt de Gemeente WTC nogmaals om het beroep op artikel 21 van de Koopovereenkomst aan te houden, zodat partijen gelegenheid hebben om over deze situatie met elkaar in overleg te treden, dan wel deze kwestie aan een rechter voor te leggen. De Gemeente verneemt graag uiterlijk binnen 5 werkdagen na dagtekening van deze brief of WTC daartoe bereid is.

Indien WTC hiertoe niet bereid is, dan wel de Gemeente binnen deze termijn niet van WTC verneemt, dan ziet de Gemeente zich genoodzaakt om onder protest - uitsluitend ter voorkoming dat de terugleververplichting mogelijk wordt omgezet in een vordering tot betaling van de boete - mee te werken aan de levering van de gronden die de Gemeente thans nog in eigendom heeft. Dit betreffen de percelen grond kadastraal bekend Gemeente Leeuwarden, sectie D, nummers 10758 en 10759.

De Gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om deze gronden na teruglevering aan WTC in rechte terug te vorderen. Tevens houdt de Gemeente WTC aansprakelijk voor alle schade die de Gemeente heeft geleden en zal lijden, als gevolg van het onrechtmatige beroep van WTC op artikel 21 van de Koopovereenkomst. De Gemeente behoudt zich voorts terzake alle rechten en weren voor, waaronder het recht om alle schade en kosten in verband met deze teruglevering van de grond in rechte op WTC te verhalen.

Blad 5

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris,