

BESLUIT

Besluit van de directeur-generaal van de Nederlandse mededingingsautoriteit als bedoeld in artikel 37, eerste lid, van de Mededingingswet.

Nummer: 754 / ABN AMRO Projectontwikkeling - Bouwfonds Vastgoed Ontwikkeling

1. Op 9 juni 1998 heeft de directeur-generaal van de Nederlandse mededingingsautoriteit een melding ontvangen waarin is medegedeeld dat de ondernemingen ABN AMRO Bank N.V. en N.V. Bouwfonds Nederlandse Gemeenten het voornemen hebben een concentratie als bedoeld in artikel 27 van de Mededingingswet te bewerkstelligen. Van de melding is mededeling gedaan in Staatscourant 107 van 11 juni 1998. Naar aanleiding van de mededeling in de Staatscourant zijn geen zienswijzen van derden naar voren gebracht. Ambtshalve zijn vragen gesteld aan verschillende marktpartijen.

I. DE PARTIJEN

2. ABN AMRO Bank N.V. (hierna: ABN AMRO) is een naamloze vennootschap opgericht naar Nederlands recht. ABN AMRO maakt deel uit van een groep van bedrijven waarvan ABN AMRO Holding N.V. aan het hoofd staat. ABN AMRO Holding N.V. heeft onder andere een 100%-belang in ABN AMRO Projectontwikkeling B.V. en ABN AMRO Onroerend Goed Holding B.V.

ABN AMRO Holding N.V. is samen met haar groepsmaatschappijen actief in bancaire, verzekerings- en andere financiële dienstverlening.

3. ABN AMRO Projectontwikkeling B.V. (hierna: ABN AMRO Projectontwikkeling) is actief op het gebied van de ontwikkeling en realisatie van kantoor- en bedrijfsgebouwen en winkelcentra. Daarnaast is ABN AMRO Projectontwikkeling actief in de ontwikkeling en realisatie van woningen.

4. N.V. Bouwfonds Nederlandse Gemeenten (hierna: Bouwfonds) is een naamloze vennootschap opgericht naar Nederlands recht. Zij is houdster van Bouwfonds Financieringen B.V., Bouwfonds Vastgoed B.V. en Bouwfonds Vastgoedmanagement B.V., die elk weer een aantal dochterondernemingen hebben. Bouwfonds houdt zich bezig met de ontwikkeling, de financiering en het management (beheer) van vastgoed.

5. Bouwfonds Vastgoed B.V. is middels haar 100% dochteronderneming Bouwfonds Vastgoed Ontwikkeling B.V. (hierna: Bouwfonds Vastgoed Ontwikkeling) actief op het gebied van de ontwikkeling en realisatie van kantoor- en bedrijfsgebouwen en winkelcentra.

II. DE GEMELDE OPERATIE

6. De gemelde operatie behelst het bundelen van de activiteiten van partijen op het gebied van commercieel-vastgoedontwikkeling in Nederland en zullen daartoe gezamenlijk een commanditaire vennootschap (hierna: CV) gaan vormen. Partijen zullen een besloten vennootschap naar Nederlands recht oprichten die als beherend vennoot van de CV zal gaan optreden. ABN AMRO Projectontwikkeling en Bouwfonds Vastgoed Ontwikkeling zullen respectievelijk een belang van 40% en 60% verkrijgen in het aandelenkapitaal van deze besloten vennootschap. ABN AMRO Projectontwikkeling en Bouwfonds Vastgoed Ontwikkeling, als commanditaire vennoten, en de beherend vennoot verkrijgen respectievelijk een belang van 39,6%, 59,4% en 1% in het kapitaal van de CV.

III. TOEPASSELIJKHEID VAN HET CONCENTRATIE TOEZICHT

7. Voor de beoordeling van de toepasselijkheid van het concentratietoezicht wordt in het navolgende de gemelde operatie getoetst op de totstandkoming van een gemeenschappelijke onderneming die duurzaam alle functies van een zelfstandige economische eenheid vervult, en die er niet toe leidt dat de oprichtende ondernemingen hun marktgedrag coördineren (hierna: JV).

(i) Gezamenlijke zeggenschap

8. Op grond van de concept Joint venture-overeenkomst, d.d. 16 juni 1998, zal de in punt 6 genoemde besloten vennootschap in haar hoedanigheid van beherend vennoot verantwoordelijk zijn voor het bestuur over de JV.

De directie van deze besloten vennootschap wordt benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders van de besloten vennootschap met een tweederde meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin het gehele geplaatste aandelenkapitaal vertegenwoordigd is.

De besloten vennootschap heeft een Raad van Commissarissen aan wie de goedkeuring van een aantal besluiten is voorbehouden, waaronder: het vaststellen van een business plan en van de jaarlijkse begrotingen, het uitbreiden van de activiteiten naar een of meer andere landen in West-Europa en, mits de omvang een bepaald bedrag overschrijdt, het initiëren van of deelnemen aan ontwikkelprojecten en het aantrekken c.q. opvragen van additionele financiële middelen. De raad van commissarissen van de besloten vennootschap zal bestaan uit maximaal drie leden waarvan er steeds n overeenkomstig een bindende voordracht van de zijde van ABN AMRO en n overeenkomstig een bindende voordracht van de zijde van Bouwfonds wordt benoemd. Een eventuele derde commissaris zal worden benoemd overeenkomstig een gezamenlijke bindende voordracht van de beide overige commissarissen.

9. Uit het hier bovenstaande valt af te leiden dat ABN AMRO en Bouwfonds gezamenlijke zeggenschap zullen verwerven over de JV, aangezien de belangrijkste strategische beslissingen gezamenlijk door de moederondernemingen moeten worden genomen.

(ii) Duurzame zelfstandige economische eenheid

10. ABN AMRO Projectontwikkeling en Bouwfonds Vastgoed Ontwikkeling zullen een deel van de lopende ontwikkelprojecten inclusief de bij deze projecten behorende activa en passiva inbrengen in de CV.

Naast de ontwikkelprojecten als zodanig, en bijbehorende vergunningen, worden ook de noodzakelijke bedrijfsactiviteiten in de JV ingebracht. De JV zal beschikken over eigen huisvesting en over eigen informatiesystemen.

11. Alle werknemers van Bouwfonds en haar dochterondernemingen zijn om administratieve redenen juridisch in dienst van Bouwfonds; de werknemers worden gedetacheerd bij de dochtermaatschappijen waaronder Bouwfonds Vastgoed Ontwikkeling.

De werknemers van de JV zullen op deze zelfde wijze worden behandeld: de medewerkers die werkzaamheden verrichten voor (projecten van) de JV zullen voor zover afkomstig van Bouwfonds in dienst blijven van, en voor zover afkomstig van ABN AMRO Projectontwikkeling, met instemming van de betreffende werknemers, in dienst komen van Bouwfonds. Bouwfonds zal deze werknemers detacheren bij de JV, op dezelfde wijze als zij de betreffende werknemers momenteel detacheert bij Bouwfonds Vastgoed Ontwikkeling.

De JV kan vrijelijk beschikken over door Bouwfonds gedetacheerde werknemers. Bouwfonds kan de detachering niet eenzijdig beïndigen. De JV zal een zelfstandig personeelsbeleid voeren.

Middels de gedetacheerde werknemers zal de JV alle primaire functies van een onderneming uitoefenen die ondernemingen, die actief zijn in de ontwikkeling van commercieel vastgoed, normaliter vervullen.

12. Partijen hebben aannemelijk gemaakt dat de initiale kapitaalstorting in de JV afdoende is voor de financiering van de door partijen in de JV in te brengen lopende projecten. De JV beschikt over additionele financieringsfaciliteiten die afdoende zijn voor de voltooiing van deze projecten c.q. het opstarten van nieuwe projecten.

13. De JV wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. De commanditaire vennoten kunnen gedurende de eerste drie jaar de JV niet eenzijdig beïndigen.

14. Van de thans lopende projecten bij ABN AMRO Projectontwikkeling en Bouwfonds Vastgoed Ontwikkeling zal een aantal projecten, om uiteenlopende redenen, niet worden ingebracht in de JV. Het beheer van deze projecten zal door de JV geschieden tegen betaling van een marktconforme managementvergoeding.

15. Uit het bovenstaande valt af te leiden dat de JV op duurzame wijze alle functies van een zelfstandige eenheid zal gaan vervullen.

(iii) Geen coördinatie van marktgedrag van de oprichtende ondernemingen

16. De partijen zullen overeenkomen dat vanaf het moment van oprichting van de JV noch ABN AMRO noch Bouwfonds, behoudens overeengekomen uitzonderingen, direct of indirect activiteiten zal ondernemen op het zelfde gebied als waarop de JV actief zal zijn, namelijk op het gebied van

commercieel-vastgoedontwikkeling in Nederland. Deze uitzonderingen en de (aangrenzende) markten waarop ABN AMRO en Bouwfonds actief (zullen) zijn, worden hierna puntsgewijs beoordeeld op cordinerend marktgedrag van de oprichtende ondernemingen.

17. Voor deze beoordeling is het van belang de relevante productmarkten af te bakenen. Partijen onderkennen de volgende markten welke door de concentratie worden beïnvloed:

- a. de markt voor kantoorruimte
- b. de markt voor winkelruimte
- c. de markt voor bedrijfsruimte
- d. de markt voor woonruimte
- e. de markt voor projectfinanciering
- f. de markt voor verhuurde of door de eigenaar zelf gebruikte objecten
- g. de markt voor financiering van particuliere woningen.

18. Partijen stellen verder dat de JV actief zal zijn op de markten voor (a) kantoorruimte, (b) winkelruimte en (c) bedrijfsruimte, en wel als ontwikkelaar van nieuw aanbod op deze markten dan wel als herontwikkelaar van bestaand aanbod. De JV zal niet actief zijn op (f) de markt voor verhuurde of door de eigenaar zelf gebruikte objecten en (g) de markt voor financiering van particuliere woningen.

19. Met betrekking tot de marktafbakening door partijen kan het volgende worden opgemerkt.

De afbakening door partijen in de markt voor (a) kantoorruimte, (b) winkelruimte, (c) bedrijfsruimte en (d) woonruimte wordt toegelicht in de punten 38 en 39. Deze afbakening wordt niet overgenomen (zie punt 42). Voor de beoordeling van de effecten van de concentratie is het niet noodzakelijk de markt(en) waarop partijen actief zijn definitief af te bakenen. In het licht van de beoordeling van cordinerend marktgedrag van de oprichtende partijen kan de relevante markt worden omschreven als de markt voor projectontwikkeling van kantoorruimte, winkelruimte, bedrijfsruimte en woonruimte in Nederland. Bestaat er op de aldus gedefinieerde relevante productmarkt geen gevaar voor cordinerend marktgedrag van de oprichtende ondernemingen, dan kan worden aangenomen dat, gezien de activiteiten van de oprichtende ondernemingen en de JV, ook een andere afbakening van de relevante markt(en) geen cordinerend marktgedrag van de oprichtende ondernemingen tot gevolg zal hebben.

De afbakening door partijen van de markten (e), (f) en (g) kan in het onderhavige geval in het licht van de beoordeling van bedoeld mogelijk cordinerend marktgedrag als plausibel worden beschouwd.

20. Met betrekking tot de financiering van ontwikkelprojecten stellen partijen dat onderscheid moet worden gemaakt tussen projectfinanciering, waarbij een financier (een externe financier of een gespecialiseerde zustermaatschappij) aan de ontwikkeling van een project deelneemt zonder aan het "management" van het project deel te nemen, en "eigen" financiering, waarbij de projectontwikkelaar de ontwikkelde projecten intern financiert uit het algemeen beschikbare eigen en vreemd vermogen van de projectontwikkelaar.

Volgens partijen is projectfinanciering als een aparte productmarkt te

onderkennen; interne of "eigen" financiering vormt geen afzonderlijke productmarkt noch een deel van een productmarkt, er wordt immers geen beroep gedaan op een markt.

a. t/m d. de markt voor ontwikkeling van kantoorruimte, winkelruimte, bedrijfsruimte en woningen

21. Bouwfonds heeft, middels een belang van 60%, zeggenschap in Hopman Groep B.V. (hierna: Hopman) en heeft een belang van 50% in MAB/Bouwfonds Beheer B.V. (hierna: MAB/Bouwfonds). Hopman en MAB/Bouwfonds zijn op dezelfde markt actief als de JV, namelijk op de markt voor ontwikkeling van kantoren, winkelruimte, bedrijfsruimte en woningen. De activiteiten van Hopman en MAB/Bouwfonds zullen niet in de JV worden ingebracht. ABN AMRO heeft, ook middellijk, geen belang in Hopman of MAB/Bouwfonds.

22. ABN AMRO heeft een belang van 38% in Multi Vastgoed B.V. (hierna: Multi Vastgoed). Multi Vastgoed is actief op de markt voor ontwikkeling van kantoren, winkelruimte, bedrijfsruimte en woningen. Het betreft een passieve participatie zonder invloed op het vaststellen van het commerciele beleid van Multi Vastgoed. Bouwfonds heeft, ook middellijk, geen belang in Multi Vastgoed.

23. Alhoewel de moedermaatschappijen belangen hebben in bedrijven die evenals de JV actief zijn in de ontwikkeling van vastgoed, kan worden geconcludeerd dat hierdoor geen cordinerend marktgedrag ontstaat van de oprichtende ondernemingen omdat uitsluitend Bouwfonds, al dan niet gezamenlijk met derden, zeggenschap heeft in andere participaties waarin deze activiteiten worden uitgeoefend. Het feit dat de JV ook actief zal zijn op deze markt is voor deze conclusie niet van belang.

24. Zoals ook in punt 14 is gesteld, zal een aantal van de huidige projecten van ABN AMRO Projectontwikkeling en Bouwfonds Vastgoed Ontwikkeling, om uiteenlopende redenen, niet worden ingebracht in de JV. Deze projecten zijn aflopend of zijn reeds gereed maar nog niet verkocht.

25. De JV zal niet actief zijn op het gebied van ontwikkelen van woonruimte anders dan de ontwikkeling van woonruimte in combinatie met de ontwikkeling van kantoren en/of winkelruimte. De ontwikkeling van woonruimte is in dergelijke combinatieprojecten veelal van secundair belang.

De oprichtende ondernemingen ABN AMRO en Bouwfonds zijn wel op dit gebied actief. Waar Bouwfonds als projectontwikkelaar een belangrijke positie heeft in de ontwikkeling van woningen, zijn de activiteiten van ABN AMRO op dit gebied van marginale omvang. ABN AMRO heeft besloten, aldus partijen, deze activiteiten op korte termijn af te stoten.

26. Op grond van het gestelde in de punten 21 tot en met 25 kan worden geconcludeerd dat slechts n van de oprichtende ondernemingen, Bouwfonds, daadwerkelijk actief blijft op de markt voor de ontwikkeling van kantoorruimte, winkelruimte, bedrijfsruimte en woonruimte, waarop ook de JV actief zal zijn, en dat er als gevolg daarvan geen cordinerend marktgedrag ontstaat van de oprichtende ondernemingen.

e. de markt voor projectfinanciering

27. Projectfinanciering is een activiteit van financiële instellingen die zich richt op de (mede)financiering van ontwikkelprojecten van vastgoed (zie punt 20).

28. Zowel ABN AMRO, middels ABN AMRO Onroerend Goed Holding B.V., als wel Bouwfonds, middels Bouwfonds Financiering Vastgoed B.V., zijn als aanbieder actief op de markt voor projectfinanciering. Ook na de oprichting van de JV blijven de oprichtende ondernemingen op deze markt actief. De JV gaat zich, aldus partijen, niet bezighouden met projectfinanciering alhoewel dit wel binnen de doelomschrijving van de JV mogelijk is.

29. Partijen wijzen op de "Chinese walls" die binnen een groep van bedrijven bestaan tussen het bedrijf dat zich bezig houdt met projectfinanciering en het bedrijf dat actief is op het gebied van projectontwikkeling. Deze "Chinese walls" voorkomen dat marktinformatie van onafhankelijke projectontwikkelaars, als vragers voor projectfinanciering, wordt doorgespeeld naar de eigen zusterorganisatie die op diezelfde markt(en) actief is. Bij het ontbreken van dergelijke "Chinese walls" zou de onafhankelijkheid van de projectfinancier al gauw worden ondermijnd met als gevolg verlies van marktaandeel. Ook concurrenten wijzen op het bestaan en het belang van de "Chinese walls".

30. Voorzover de markt voor projectfinanciering als complementaire markt voor de markt voor ontwikkeling van kantoorruimte, winkelruimte, bedrijfsruimte en woningen moet worden beschouwd, zal als gevolg van het bestaan van "Chinese walls" de voorgenomen concentratie naar verwachting niet leiden tot concurrentievoordeel voor de oprichtende ondernemingen op de markt voor projectfinanciering.

31. Het principe van de "Chinese walls" maakt het tevens onwaarschijnlijk dat de JV in belangrijke mate actief zal zijn als aanbieder van projectfinanciering en zich daarmee op dezelfde markt zou begeven als de oprichtende ondernemingen.

f. de markt voor verhuurde of door de eigenaar zelf gebruikte objecten

32. Het gaat hier om de externe financiering van in gebruik te nemen of reeds in gebruik genomen onroerende zaken. De markt omvat volgens partijen de financiering van verhuurde kantoor-, winkel-, bedrijfs- of woonruimte, de financiering van door de eigenaar zelf gebruikte kantoor- en bedrijfsruimte en zogenaamde "sale and lease back"-constructies. Partijen stellen dat de JV niet zal leiden tot bevloeding van de concurrentie tussen ABN AMRO en Bouwfonds op deze markt omdat de afnemers van de projecten van de JV overwegend institutionele beleggers zullen zijn en degene die bij ABN AMRO of Bouwfonds om financiering komen overwegend kleinere beleggers zijn.

g. de markt voor financiering van particuliere woningen.

33. Beide moedermaatschappijen zijn actief in het verstrekken van leningen aan particuliere woonhuiseigenaren op basis van een hypotheek.

34. Aangezien deze markt geen raakvlakken heeft met de ontwikkeling van commercieel vastgoed wordt de concurrentie tussen ABN AMRO en Bouwfonds niet door hun betrokkenheid bij de JV beïnvloed.

(iv) Conclusies

35. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de gemelde operatie een concentratie in de zin van artikel 27, onder c, van de Mededingingswet is, namelijk in de vorm van de totstandkoming van een gemeenschappelijke onderneming die duurzaam alle functies van een zelfstandige economische eenheid vervult, en die er niet toe leidt dat de oprichtende ondernemingen hun marktgedrag coördineren.

36. Uit de bij de melding ter beschikking gestelde omzetgegevens blijkt dat de gemelde concentratie binnen het toepassingsbereik van de Mededingingswet valt.

IV. BEOORDELING

A. Relevante markten

Relevante productmarkten

37. De JV zal actief zijn op het gebied van commercieel-vastgoedontwikkeling in Nederland.

38. Partijen stellen dat projectontwikkelaars, middels het (her)ontwikkelen van bouwprojecten, voorzien in een bepaalde vraag naar ruimte en daarbij concurreren met reeds bestaand aanbod, voor zover leegstaand of op korte termijn beschikbaar, en met door beoogde gebruiker(s) zelf georganiseerde nieuwbouw die nog niet (volledig) in gebruik is genomen.

In de praktijk, aldus partijen, lopen deze drie categorieën van aanbod in elkaar over. Eerder gebruikt bestaand aanbod wordt herontwikkeld (in diverse graden van ingrijpendheid) waardoor het lijkt op nieuwbouw. Voordat projectontwikkelaars laten bouwen, verzekeren zij zich meestal van huurders voor ten minste 50% van de ruimte, waardoor het voor dat deel in feite neerkomt op nieuwbouw voor eigen gebruik. Bedrijven die voor eigen gebruik laten bouwen, bouwen soms doelbewust op de groei, waardoor zij de eerste jaren ruimte kunnen (en zullen) verhuren, waardoor dit lijkt op projectontwikkeling.

39. Voorts stellen partijen dat de markt voor kantoorruimte, de markt voor winkelruimte, de markt voor bedrijfsruimte en de woningmarkt vier aparte markten vormen. Deze vier typen ruimten zijn slechts in beperkte mate substitueerbaar; zij kennen eigen ontwikkelingen in vraag, aanbod en prijs. Voorts worden successen in ieder van deze markten bepaald door andere factoren waardoor een ontwikkelaar of bouwer zich veelal specifiek toelegt op kantoren of winkelruimte of woningbouw.

Weliswaar komen er projecten voor met kantoren en winkels, of winkels en woningen, of soms zelfs kantoren, winkels en woningen. In de meeste gevallen geeft echter een type ruimte duidelijk de doorslag en heeft het andere type een bijrol.

Ook in marktstudies wordt steeds het onderscheid gemaakt in kantoorruimte, winkelruimte, bedrijfsruimte en woningen.

40. Partijen stellen dat op basis van het bovenstaande de volgende markten door de voorgenomen concentratie worden beïnvloed:

- a. de markt voor kantoorruimte,
- b. de markt voor winkelruimte, en de
- c. de markt voor bedrijfsruimte.

De JV zal niet actief zijn op de markt voor woningen.

41. In zaak 504 *NV Bouwfonds Nederlandse Gemeenten - Schilder Bouw BV* (besluit van 20 mei 1998, nr. NMa 504/13.B01, punt 8) is reeds vastgesteld dat projectontwikkeling kan worden onderscheiden van andere activiteiten in de bouwsector. Aangezien in het onderhavige geval de uiteindelijke conclusie er niet door wordt beïnvloed (zie punten 49 en 52), is het niet noodzakelijk te bepalen of de relevante productmarkt(en) moet(en) worden afgebakend als de markt voor:

(i) de ontwikkeling van vastgoed (kantoorruimte, winkelruimte, bedrijfsruimte en woningen),

(ii) de ontwikkeling van kantoorruimte, winkelruimte respectievelijk bedrijfsruimte, dan wel als,

(iii) de markt voor kantoorruimte, de markt voor winkelruimte en de markt voor bedrijfsruimte, waarop de projectontwikkelaars concurreren met bestaand aanbod van vastgoed en met door gebruikers zelf georganiseerde nieuwbouw.

42. De in het vorige punt onder (iii) genoemde marktafbakening sluit aan op de marktafbakening door partijen. Alhoewel enige concurrentiedruk door bestaande of latente leegstand waarschijnlijk lijkt, is het niet zonder aanvullend onderzoek uit te sluiten dat de markt voor (i) vastgoedontwikkeling, of (ii) deelmarkten daarvan, geen afzonderlijke relevante productmarkt(en) vorm(t)(en).

Relevante geografische markten

43. Partijen stellen dat, hoewel de vraag naar bepaalde ruimte gewoonlijk lokaal, soms regionaal is, de afnemers van de projectontwikkelaars gewoonlijk ten minste landelijk opererende beleggers zijn, de meeste grotere projectontwikkelaars in het hele land actief zijn en ook de grotere bouwondernemingen (die veelal ook zelf ontwikkelen) overwegend op nationale schaal actief zijn. Volgens partijen is er dan ook sprake van nationale markten voor kantoorruimte, winkelruimte respectievelijk bedrijfsruimte.

44. Indien de door partijen voorgestelde afbakening van de relevante productmarkt wordt gevolgd, is het niet uitgesloten, gegeven de gebondenheid van de toekomstige gebruiker(s) aan de regio, dat deze markten als regionaal of misschien zelfs lokaal moet worden afgebakend. De projectontwikkelaar c.q. de belegger concurreert met regionaal of lokaal aanbod van (latente leegstand van) kantoorruimte, winkelruimte of bedrijfsruimte. Overschotten en tekorten aan ruimte verschillen per regio c.q. locatie. Inter-regionale verplaatsingen van organisaties worden niet (uitsluitend) door de beschikbaarheid van passende huisvesting bepaald.

45. Indien de markten voor projectontwikkeling van kantoorruimte,

winkelruimte, bedrijfsruimte en/of woningen als afzonderlijke relevante productmarkt(en) moet worden afgebakend, dan is de geografische markt mogelijk groter dan regionaal hetgeen wordt bevestigd doordat de meeste grotere projectontwikkelaars en bouwers op nationale schaal actief zijn.

46. In het onderhavige geval kan het in het midden blijven of de markt(en) waarop partijen actief zijn lokale, regionale of nationale markten zijn aangezien de uiteindelijke conclusie hierdoor niet wordt beïnvloed (zie punten 50 en 51).

B. Gevolgen van de concentratie

(i) de ontwikkeling van vastgoed;

(ii) de ontwikkeling van kantoorruimte, winkelruimte respectievelijk bedrijfsruimte

47. In Nederland is gedurende de jaren 1994-1997 gemiddeld ongeveer 608.000 vierkante meter bruto vloeroppervlakte (kantoren, winkels en bedrijfsruimten) van projectontwikkelaars afgenomen. Uitgaande van deze marktomvang behalen partijen in Nederland ten gevolge van de voorgenomen concentratie een gecombineerd marktaandeel van niet meer dan [15%]. Indien in de marktomvang ook de afname van woonruimte zou worden meegeteld, dan is het gecombineerde marktaandeel lager aangezien de JV niet actief zal zijn op het gebied van de ontwikkeling van woonruimte, anders dan in combinatie met commercieel vastgoed.

48. Indien nader zou worden onderscheiden naar kantoren, winkels en bedrijfsruimten, dan kan worden opgemerkt, dat ABN AMRO Projectontwikkeling relatief sterker op de markt voor winkels aanwezig is dan op de markt voor kantoren, en dat deze situatie voor Bouwfonds Vastgoed Ontwikkeling juist andersom is. De gezamenlijke marktaandelen in Nederland ter zake van kantoren respectievelijk winkels liggen in dezelfde orde van grootte als genoemd in voorgaand punt. Het gezamenlijke marktaandeel op het gebied van de ontwikkeling van bedrijfsruimte ligt tussen de 5% en 10%.

49. Gelet op voornoemde marktaandelen en gegeven de aanwezigheid op deze markten van andere relatief grote projectontwikkelaars bestaat er geen reden om aan te nemen, dat ten gevolge van de concentratie op de markt voor projectontwikkeling van vastgoed in Nederland, of een deelmarkt daarvan (kantoren, winkels en bedrijfsruimten), een economische machtspositie ontstaat of wordt versterkt.

50. De conclusie in punt 49 geldt ook indien de markt voor de ontwikkeling van commercieel vastgoed, of een deelmarkt daarvan (kantoren, winkels en bedrijfsruimten), regionaal of lokaal moet worden afgebakend. De geografische spreiding van de activiteiten van partijen wijkt niet sterk af van de geografische spreiding in de markt en partijen ondervinden dan mogelijk enige concurrentie van een groot aantal kleinere regionale marktdeelnemers.

(iii) De markt voor kantoren, winkelruimte respectievelijk bedrijfsruimte

51. Indien de markt voor kantoren, winkelruimte respectievelijk bedrijfsruimte als de relevante productmarkten zouden moeten worden afgebakend, dan concurreren projectontwikkelaars niet alleen met andere projectontwikkelaars

maar ook met andere aanbieders van bestaande ruimten en met door gebruikers zelf georganiseerde nieuwbouw. Op nationaal niveau kan dan ook logischerwijs worden geconcludeerd dat de gezamenlijke marktaandelen van partijen op deze markten onder de in punten 47 en 48 genoemde niveau's liggen. Indien deze markten op regionaal of lokaal niveau moeten worden afgebakend geldt hetzelfde ten opzichte van het in punt 50 gestelde.

52. Gelet op het gestelde in de vorige punten bestaat er geen reden om aan te nemen, dat ten gevolge van de concentratie op de markt voor kantoren, winkels en bedrijfsruimten, noch nationaal noch regionaal of lokaal, een economische machtspositie ontstaat of wordt versterkt.

V. CONCLUSIE

53. Na onderzoek van deze melding, is de directeur-generaal van de Nederlandse mededingingsautoriteit tot de slotsom gekomen dat de gemelde operatie binnen de werkingssfeer van het in hoofdstuk 5 van de Mededingingswet geregelde concentratietoezicht valt. Hij heeft geen reden om aan te nemen dat als gevolg van die concentratie een economische machtspositie kan ontstaan of worden versterkt die tot gevolg heeft dat een daadwerkelijke mededinging op de Nederlandse markt of een deel daarvan op significante wijze wordt belemmerd.

54. Gelet op het bovenstaande deelt de directeur-generaal van de Nederlandse mededingingsautoriteit mede dat voor het tot stand brengen van de concentratie waarop de melding betrekking heeft geen vergunning is vereist.

Datum: 9 juli 1998

De directeur-generaal van de Nederlandse mededingingsautoriteit,

voor deze:

w.g. Drs. R.J.P. Jansen

Hoofd Concentratiecontrole

Tegen dit besluit kan degene, wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken, binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de arrondissementsrechtbank te Rotterdam, sector bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM, Rotterdam.

Aan de inhoud van deze pagina's kunt u geen rechten ontlenen.