

De Belgische Mededingingsautoriteit verleent, onder voorwaarden, haar goedkeuring aan de overname van Cofinimmo door Aedifica

Op 21 januari 2026 heeft de Belgische Mededingingsautoriteit ("BMA") de overname van Cofinimmo door Aedifica goedgekeurd, onder bepaalde voorwaarden.

Aedifica is een Belgische vastgoedonderneming die gespecialiseerd is in zorgvastgoed voor ouderen. De vastgoedportefeuille telt 607 sites in België, Duitsland, Finland, Ierland, Nederland, Spanje en het Verenigd Koninkrijk, met een totale waarde van circa € 6,1 miljard. In België omvat de portefeuille van Aedifica 78 sites voor seniorenhuisvesting, waaronder 73 woonzorgcentra (waarvan 37 met assistentiewoningen) en vijf sites enkel bestemd voor assistentiewoningen. Deze woonzorgcentra worden exclusief verhuurd aan commerciële zorgoperatoren.

Cofinimmo is een Belgische vastgoedonderneming met een gediversifieerde portefeuille ter waarde van ongeveer € 6 miljard. De vastgoedportefeuille omvat in totaal 1.146 sites in België, Duitsland, Finland, Frankrijk, Ierland, Italië, Nederland, Spanje en het Verenigd Koninkrijk. Doorheen de jaren heeft Cofinimmo haar activiteiten steeds meer toegespitst op zorgvastgoed. Deze activiteit vertegenwoordigt vandaag een waarde van ongeveer € 4,6 miljard binnen de totale portefeuille. In België omvat de zorgvastgoedportefeuille 83 sites voor seniorenhuisvesting, waarvan er 81 verhuurd worden voor de uitbating van woonzorgcentra; 20 sites bevatten eveneens assistentiewoningen. Deze sites worden voornamelijk aan commerciële zorgoperatoren verhuurd via huurovereenkomsten op lange termijn.

De overname is gestructureerd in de vorm van een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar ruilaanbod waarbij de aandelen van Cofinimmo, door de aandeelhouders die het aanbod aanvaardden, worden ingebracht in het kapitaal van Aedifica, in ruil voor de uitgifte van nieuwe aandelen van Aedifica. Aedifica is van plan om op termijn 100% van de aandelen/stemrechten van Cofinimmo te verwerven. Gezien de respectieve en gecombineerde omzet van Aedifica en Cofinimmo was de transactie onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de BMA in het kader van concentratiecontrole.

De overname werd onderzocht in het licht van de mogelijke gevolgen ervan op de markt voor de verhuur van vastgoed voor seniorenhuisvesting aan commerciële zorgoperatoren voor de uitbating van woonzorgcentra. Hierbij werd in het bijzonder gekeken naar mogelijke gevolgen op (i) de prijzen en (ii) de kwaliteit van het aanbod van de betrokken partijen.

Aedifica en Cofinimmo zijn elkaars naaste concurrenten en onderscheiden zich duidelijk van andere marktdeelnemers door hun respectieve expertise en schaal. Het wegvallen van de onderlinge concurrentie tussen de twee voornaamste spelers op deze markt elimineert een belangrijke concurrentiedruk die onvoldoende gecompenseerd kan worden door alternatieve vastgoedinvesteerders die veel kleiner zijn, of die zich niet op dezelfde wijze specialiseren in zorgvastgoed.

De BMA concludeerde bijgevolg dat er ernstige twijfels waren over de toelaatbaarheid van de transactie vanwege de mogelijke concurrentiële effecten die uit de verhoogde marktmacht van Aedifica zouden volgen door de overname. Deze ernstige twijfels werden medegedeeld aan Aedifica, die daarop verbintenissen heeft aangeboden om deze te remediëren.

Deze verbintenissen omvatten meer bepaald de desinvestering van woonzorgcentra voor een totale waarde van € 300 miljoen, verdeeld over Vlaanderen en Wallonië. De koper moet reeds woonzorgcentra in zijn portefeuille hebben. Daarbij zijn er twee mogelijke profielen: (i) een koper die zijn zorgvastgoedportefeuille in België wil uitbreiden, of (ii) een koper die momenteel al over zorgvastgoed beschikt en de Belgische markt wil betreden. In beide gevallen dient de koper duidelijk de capaciteit en de bewezen intentie te hebben om na de verwerving van de gedesinvesteerde woonzorgcentra uit te groeien tot een belangrijke speler op de Belgische markt. Aedifica verbindt er zich ook toe om gedurende een periode van tien jaar na de voltrekking, direct of indirect, geen controle te verwerven over het geheel of een deel van de gedesinvesteerde woonzorgcentra.

De desinvestering van een zorgvastgoedportefeuille met een waarde van € 300 miljoen zal toelaten om een nieuwe referentiespeler op de Belgische markt te creëren. Dit moet ervoor zorgen dat zorgoperatoren blijven beschikken over een daadwerkelijke keuze tussen meerdere aanbieders van zorgvastgoed die met elkaar concurreren op vlak van prijs, kwaliteit, expertise en ervaring.

Na grondige analyse door de BMA en na een markttest werden de verbintenissen als voldoende geacht om de ernstige twijfels van de BMA weg te nemen en derhalve de overname goed te keuren.

Voor verdere inlichtingen verzoeken wij u om contact op te nemen met:

Axel Desmedt - Voorzitter

Tel: +32 (2) 277 92 80

E-mail: axel.desmedt@bma-abc.be

De Belgische Mededingingsautoriteit (BMA) is een onafhankelijke administratieve instantie die bijdraagt tot het definiëren en toepassen van een mededingingsbeleid in België. Concreet vervolgt de BMA mededingingsbeperkende praktijken, zoals kartels en misbruiken van machtspositie, en ziet toe op de voornaamste fusies en overnames. De BMA werkt samen met de mededingingsautoriteiten van de Lidstaten en de Europese Commissie binnen het Europees Mededingingsnetwerk (ECN).