

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

20 september 2017

WETSONTWERP

**tot wijziging van de wet van 12 mei 2014
betreffende de geregementeerde
vastgoedvennootschappen**

AMENDEMENTEN

Zie:

Doc 54 **2532/ (2016/2017):**

- 001: Wetsontwerp.
- 002: Amendement.
- 003: Verslag van de eerste lezing.
- 004: Artikelen aangenomen in eerste lezing.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

20 septembre 2017

PROJET DE LOI

**modifiant la loi
du 12 mai 2014 relative aux sociétés
immobilières réglementées**

AMENDEMENTS

Voir:

Doc 54 **2532/ (2016/2017):**

- 001: Projet de loi.
- 002: Amendement.
- 003: Rapport de la première lecture.
- 004: Articles adoptés en première lecture.

Nr. 2 VAN DE HEER **VAN DE VELDE c.s.**

Art. 4

Dit artikel aanvullen met een bepaling onder 3°, luidende:

“3° in paragraaf 2, derde lid, wordt de bepaling onder a) vervangen als volgt:

“a) oefent de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een derde te delegeren, behalve in overeenstemming met de artikelen 19 en 34;”.”.

Rob VAN DE VELDE (N-VA)
Luk VAN BIESEN (Open Vld)
Benoit PIEDBOEUF (MR)
Eric VAN ROMPUY (CD&V)

N° 2 DE M. **VAN DE VELDE ET CONSORTS**

Art. 4

Compléter cet article par un 3°, rédigé comme suit:

“3° au paragraphe 2, alinéa 3, le a) est remplacé par ce qui suit:

“a) exerce ses activités en propre sans en déléguer en aucune manière l’exercice à un tiers, autrement que conformément aux articles 19 et 34;”.”.

Nr. 3 VAN DE HEER **VAN DE VELDE c.s.**

Art. 8

Het voorgestelde artikel 17 aanvullen met een paragraaf 10, luidende:

“§ 10. Dit artikel is niet van toepassing in verband met de regels voortvloeiend uit andere wettelijke of reglementaire bepalingen waaraan de OGVV onderworpen is (stedenbouwkundig-, milieuwetgeving, of wetgeving inzake het verlenen van diensten aan de persoon bijvoorbeeld), noch de operationele aspecten verbonden met de operationele en exploitatieactiviteiten van de OGVV.”

Rob VAN DE VELDE (N-VA)
Luk VAN BIESEN (Open Vld)
Benoit PIEDBOEUF (MR)
Eric VAN ROMPUY (CD&V)

N° 3 DE M. **VAN DE VELDE ET CONSORTS**

Art. 8

Compléter l'article 17 proposé par un paragraphe 10, rédigé comme suit:

“§ 10. Le présent article n'est pas d'application en ce qui concerne les règles découlant d'autres dispositions légales auxquelles la SIRP est soumise (législation urbanistique, environnementale ou relative à la prestation de services aux personnes par exemple), ni les aspects opérationnels liés aux activités opérationnelles et d'exploitation menées par la SIRP.”

Nr. 4 VAN DE HEER **VAN DE VELDE c.s.**

Art. 9

In het voorgestelde artikel 19, eerste lid, de woorden “of aan een met de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap verbonden vennootschap,” invoegen tussen de woorden “het beheer van hun portefeuille toevertrouwen aan een perimtervennootschap” en de woorden “die is gespecialiseerd in het beheer van de desbetreffende activa”.

Rob VAN DE VELDE (N-VA)
Luk VAN BIESEN (Open Vld)
Benoit PIEDBOEUF (MR)
Eric VAN ROMPUY (CD&V)

N° 4 DE M. **VAN DE VELDE ET CONSORTS**

Art. 9

À l’article 19, alinéa 1^{er}, proposé, insérer les mots “, ou à une société liée à la société immobilière réglementée publique,” entre les mots “la gestion de leur portefeuille à une société du périmètre” et les mots “spécialisée dans la gestion des actifs concernés.”.

Nr. 5 VAN DE HEER VAN DE VELDE c.s.

Art. 49

Het voorgestelde artikel 76/5 als volgt vervangen:

“Art. 76/5. De sociale gereguleerde vastgoedvennootschap oefent uitsluitend een activiteit uit waarbij het in artikel 76/6 bedoelde vastgoed dat deel uitmaakt van de volgende categorieën, ter beschikking wordt gesteld van de betrokken eindgebruikers:

1° onroerende goederen die bestemd zijn voor bewoning of zorgverstrekking voor personen met een handicap, en rechtstreeks of onrechtstreeks ter beschikking worden gesteld aan voorzieningen die conform de toepasselijke wettelijke bepalingen zijn vergund of erkend;

2° onroerende goederen die bestemd zijn voor bewoning of zorgverstrekking, en rechtstreeks of onrechtstreeks ter beschikking worden gesteld aan voorzieningen voor ouderen die zijn vergund of erkend, of waaraan een werkingsvergunning is verleend conform de toepasselijke wettelijke bepalingen;

3° onroerende goederen die bestemd zijn voor opvang van of hulp- en zorgverlening aan jongeren, en rechtstreeks of onrechtstreeks ter beschikking worden gesteld aan voorzieningen die conform de toepasselijke wettelijke bepalingen zijn vergund of erkend;

4° onroerende goederen die bestemd zijn voor collectieve voorziening voor kinderopvang van kinderen tot 3 jaar, en rechtstreeks of onrechtstreeks ter beschikking worden gesteld aan voorzieningen die conform de toepasselijke wettelijke bepalingen zijn vergund of erkend;

5° onroerende goederen die bestemd zijn voor onderwijs en huisvesting van leerlingen, en rechtstreeks of onrechtstreeks ter beschikking worden gesteld aan voorzieningen voor onderwijs die door de overheid worden gefinancierd;

N° 5 DE M. VAN DE VELDE ET CONSORTS

Art. 49

Remplacer l'article 76/5 proposé par ce qui suit:

“Art. 76/5. La société immobilière réglementée à but social exerce de manière exclusive une activité consistant à mettre à disposition des utilisateurs finaux concernés des biens immobiliers visés à l'article 76/6, appartenant aux catégories suivantes:

1° biens immobiliers destinés au logement ou à la prestation de soins pour les personnes handicapées et mis directement ou indirectement à la disposition de structures agréées ou reconnues conformément aux dispositions légales applicables;

2° biens immobiliers destinés au logement ou à la prestation de soins et mis directement ou indirectement à la disposition de structures pour personnes âgées qui ont été agréées, reconnues, ou auxquelles a été octroyé un titre de fonctionnement conformément aux dispositions légales applicables;

3° biens immobiliers destinés à l'accueil ou à l'octroi d'aide ou de soins à la jeunesse et mis directement ou indirectement à la disposition de structures qui ont été agréées ou reconnues conformément aux dispositions légales applicables;

4° biens immobiliers destinés à l'accueil et à la prise en charge collective des enfants jusque 3 ans et mis directement ou indirectement à la disposition de structures qui ont été autorisées ou agréées conformément aux dispositions légales applicables;

5° biens immobiliers destinés à l'enseignement et à l'hébergement d'élèves et mis directement ou indirectement à la disposition de structures d'enseignement qui sont financées par les pouvoirs publics;

6° onroerende goederen die bestemd zijn voor uitbating van psychiatrische verzorgingstehuizen, en rechtstreeks of onrechtstreeks ter beschikking worden gesteld aan voorzieningen die conform de toepasselijke wettelijke bepalingen zijn vergund of erkend

7° onroerende goederen die bestemd zijn voor uitbating van revalidatiecentra, en rechtstreeks of onrechtstreeks ter beschikking worden aan voorzieningen die beschikken over een lopende revalidatieovereenkomst in het kader van de long term care revalidatie, vermeld in artikel 5, § 1, I., eerste lid, 5°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

De sociale gereguleerde vastgoedvennootschappen mogen hun activiteit ook uitoefenen met betrekking tot vastgoed dat over soortgelijke als de in het eerste lid bedoelde statuten beschikt krachtens het recht van een andere lidstaat van de Europese Unie.”.

Rob VAN DE VELDE (N-VA)
Luk VAN BIESEN (Open Vld)
Benoit PIEDBOEUF (MR)
Eric VAN ROMPUY (CD&V)

6° biens immobiliers destinés à l'exploitation d'une maison de soins psychiatriques et mis directement ou indirectement à la disposition de structures qui ont été agréées ou reconnues conformément aux dispositions légales applicables;

7° biens immobiliers destinés à l'exploitation d'un centre de revalidation et mis directement ou indirectement à la disposition de structures qui disposent d'une convention de revalidation en cours dans le cadre de la revalidation long term care visée à l'article 5, § 1^{er}, I., alinéa 1^{er}, 5°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

Les sociétés immobilières réglementées à but social peuvent également exercer leur activité en ce qui concerne les biens immobiliers disposant de statuts équivalents à ceux visés à l'alinéa 1^{er} en vertu du droit d'un autre État membre de l'Union européenne.”.

Nr. 6 VAN DE HEER VAN DE VELDE c.s.

Art. 65

Dit artikel als volgt vervangen:

“Art. 65 Twee jaar na haar inwerkingtreding onderwerpen de bevoegde ministers deze wet aan een evaluatie.

De evaluatie als bedoeld in het eerste lid gebeurt na voorafgaand advies van de FSMA en slaat met name op de impact op de bescherming van de beleggers van de door deze wet aan de wet van 12 mei 2014 aangebrachte wijzigingen.”.

VERANTWOORDING

Dit amendement heeft tot doel gevolg te geven aan de opmerkingen van de Raad van State in advies nr 61.202/2 van 26 april 2017 over dit wetsontwerp:

— in artikel 76/5 van de ontwerptekst, dat de instellingen van sociale aard definieert waarvan het vastgoed door de sociale GVV's kan worden gefinancierd, worden de verwijzingen naar specifieke wetsbepalingen vervangen door algemenere referenties naar instellingen die conform de toepasselijke wettelijke bepalingen zijn vergund of erkend. Op die manier zal de wettekst automatisch ook gelden voor de instellingen die door de Duitstalige gemeenschap, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie zijn erkend. Door die wijziging kan bovendien ook rechtsonzekerheid worden vermeden bij wetswijzigingen;

— artikel 65 in ontwerp, betreffende de evaluatie van de wet, wordt aangepast zoals door de Raad van State gevraagd

Verder strekt het voorgestelde amendement ertoe een kleine wijziging aan te brengen in de artikelen 4 en 8 van het ontwerp. Bedoeling van die wijziging is te voorkomen dat de door het ontwerp in de wet van 12 mei 2014 aangebrachte wijzigingen afbreuk doen aan bepaalde bestaande situaties die onder de huidige regeling zijn toegestaan.

Artikel 9 van het wetsontwerp wordt gewijzigd, om duidelijk te maken dat de organisatievereisten van toepassing op de OGVV's, en waarvan de naleving onder het toezicht van

N° 6 DE M. VAN DE VELDE ET CONSORTS

Art. 65

Remplacer cet article par ce qui suit:

“Art. 65 Les ministres compétents soumettent la présente loi à une évaluation deux ans après son entrée en vigueur.

L'évaluation visée à l'alinéa 1^{er} se fait après avis préalable de la FSMA et porte notamment sur l'impact sur la protection des investisseurs des modifications apportées par la présente loi à la loi du 12 mai 2014.”.

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à donner suite aux remarques reprises dans l'avis du Conseil d'État n°61.202/2 du 26 avril 2017 concernant le projet de loi:

— en ce qui concerne l'article 76/5 en projet, qui définit les institutions à caractère social dont les biens immobiliers peuvent être financés par les SIR sociales, les références à des dispositions légales précises sont remplacées par des références plus générales aux “institutions agréées ou reconnues conformément aux dispositions légales applicables”. De cette manière, le texte légal visera également automatiquement les institutions agréées par la Communauté germanophone, la Commission communautaire commune et la Commission communautaire française. Par ailleurs, cette modification permet également d'éviter les incertitudes juridiques en cas de modification législative;

— l'article 65 en projet, relatif à l'évaluation de la loi, est modifié de la manière suggérée par le Conseil d'État.

Par ailleurs, l'amendement proposé vise également à apporter une modification mineure aux articles 4 et 8 du projet; cette modification vise à éviter que les modifications que le projet vise à apporter à la loi du 12 mai 2014 ne portent atteinte à certaines situations existantes, autorisées sous le régime actuel.

Enfin, l'article 9 du projet de loi est modifié, de manière à exprimer le principe selon lequel l'exigence d'organisation adéquate applicable aux SIRP, et dont la FSMA est chargée

de FSMA valt , als doel hebben de naleving van de wet van 12 mei 2014 te verzekeren

De regels die van toepassing zijn krachtens andere wettelijke of reglementaire bepalingen (stedenbouwkundige wetgeving, milieuwetgeving of wetgeving inzake het verlenen van diensten aan de persoonbijvoorbeeld) of de operationele risico's verbonden met de exploitatieactiviteiten van de OGVV vallen niet in het toepassingsgebied van artikel 17 van de wet van 12 mei 2014. Deze kwesties behoren trouwens niet tot de wettelijke toezichtopdrachten van de FSMA.

Rob VAN DE VELDE (N-VA)
Luk VAN BIESEN (Open Vld)
Benoit PIEDBOEUF (MR)
Eric VAN ROMPUY (CD&V)

de contrôler le respect, poursuit exclusivement l'objectif d'assurer le respect de la loi du 12 mai 2014.

Les règles applicables en vertu d'autres dispositions légales auxquelles la SIRP est soumise (législation urbanistique, environnementale ou relative aux soins aux personnes par exemple), ou les risques opérationnels liés aux activités d'exploitation menées par la SIRP, ne tombent pas dans le champ d'application de l'article 17 de la loi du 12 mai 2014. Ces questions ne relèvent d'ailleurs pas de la mission légale de contrôle de la FSMA.