

Was	Wordt
	Artikel 1 lid a wordt toegevoegd: a. akte: akte als bedoeld in artikel 89 lid 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
Artikel 1 lid c: c. economische binding: naast het bepaalde in de wet wordt hieronder mede verstaan: - als iemand werkzaam is op basis van een standaard arbeidsovereenkomst bij een bedrijf gevestigd op Ameland en voor ten minste de helft van zijn/haar inkomen afhankelijk is van het inkomen uit die functie. De duur van de overeenkomst dient minimaal acht maanden te zijn waarin bij voorkeur de mogelijkheid van een verlenging is opgenomen of uitzicht op een nieuwe arbeidsovereenkomst. Als het bedrijf juridisch niet is gevestigd op Ameland, maar de woningzoekende middels een payroll-contract structureel op Ameland werkzaam is dan als wel diens werkgever heeft bepaald dat Ameland de vaste standplaats van de woningzoekende is, dan wordt de woningzoekende aangemerkt als in het bezit te zijn van de hiervóór bedoelde standaard arbeidsovereenkomst. - Bij een eigen bedrijf is sprake van een economische binding als het voor de eigenaar noodzakelijk is om zich vanwege dat bedrijf (bedrijfsvoering) op het eiland te vestigen; - ingezetenen die geen deel meer uitmaken van het arbeidsproces, maar die gedurende 5 jaren direct voorafgaande aan het moment dat men uit het arbeidsproces raakte, voldeden aan het onder c.1. genoemde criterium; - weduwen-weduwnaars uit huwelijk of geregistreerd partnerschap van hen die op het moment van overlijden voldeden aan de onder c.1. of c.2. genoemde criteria.	Artikel 1 lid d wijzigt: d. economische binding: naast het bepaalde in de wet wordt hieronder mede verstaan: - als iemand werkzaam is op basis van een standaard arbeidsovereenkomst bij een bedrijf gevestigd op Ameland en voor ten minste de helft van zijn/haar inkomen afhankelijk is van het inkomen uit die functie. De duur van de overeenkomst dient minimaal acht maanden te zijn waarin bij voorkeur de mogelijkheid van een verlenging is opgenomen of uitzicht op een nieuwe arbeidsovereenkomst. Als het bedrijf juridisch niet is gevestigd op Ameland, maar de woningzoekende middels een payroll-contract structureel op Ameland werkzaam is dan als wel diens werkgever heeft bepaald dat Ameland de vaste standplaats van de woningzoekende is, dan wordt de woningzoekende aangemerkt als in het bezit te zijn van de hiervóór bedoelde standaard arbeidsovereenkomst. - Bij een eigen bedrijf is sprake van een economische binding als het voor de eigenaar noodzakelijk is om zich vanwege dat bedrijf (bedrijfsvoering) op het eiland te vestigen; - ingezetenen die geen deel meer uitmaken van het arbeidsproces, maar die gedurende 5 jaren direct voorafgaande aan het moment dat men uit het arbeidsproces raakte, voldeden aan het onder d.1. genoemde criterium en sindsdien als inwoner van Ameland ingeschreven zijn gebleven; - weduwen-weduwnaars uit huwelijk of geregistreerd partnerschap van hen die op het moment van overlijden voldeden aan de onder d.1. of d.2. genoemde criteria.
Artikel 1 lid h h. koopprijs: prijs die voor de enkele koop van de woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald;	Artikel 1 lid h vervalt
Artikel 1 lid i standaard maatschappelijke binding: naast het bepaalde in de wet wordt hieronder mede verstaan: de woningzoekende die al op Ameland woonachtige familie (hiermee wordt bedoeld:	Artikel 1 lid i en j is redactioneel en tekstueel als volgt aangepast: maatschappelijke binding: naast het bepaalde in de wet wordt hieronder mede verstaan: langdurig maatschappelijke binding:

bloedverwanten, geen aanverwanten) tot en met de tweede graad heeft, die hier ten minste zes jaar ingezetene is in een voor permanente bewoning bestemde woonruimte; 2. de scholier/student die zich, in verband met de studie, gedurende diens studie aan de wal heeft laten uitschrijven als ingezetene van de gemeente Ameland, maar direct voor én direct na die uitschrijving stond/staat ingeschreven als ingezetene van de gemeente Ameland. Artikel 1 lid j j. langdurig maatschappelijke binding: een aparte categorie personen die, in afwijking van de standaard maatschappelijke binding als bepaald in de wet, ten minste vijftien jaar onafgebroken ingezetene is, dan wel gedurende de voorafgaande twintig jaar ten minste vijftien jaar ingezetene is geweest van de gemeente Ameland.	in afwijking van de maatschappelijke binding als bepaald in de wet, een persoon die ten minste vijftien jaar onafgebroken ingezetene is, dan wel gedurende de voorafgaande twintig jaar ten minste vijftien jaar ingezetene is geweest van de gemeente Ameland; waarbij de jaren voor de studietijd van de scholier/student die zich in verband met de studie heeft uitgeschreven als ingezetene van de gemeente Ameland (maar wel direct voor en direct na de studie stond/staat ingeschreven), meetellen als ingezetene. • <u>standaard maatschappelijke binding</u>: de woningzoekende die al op Ameland woonachtige familie (hiermee wordt bedoeld: bloedverwanten, geen aanverwanten) tot en met de tweede graad heeft, die hier ten minste zes jaar ingezetene is in een voor permanente bewoning bestemde woonruimte;
	Artikel 1 lid k wordt toegevoegd: k. openbare registers: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
	Artikel 1 lid t wordt toegevoegd: t. WOZ-waarde woonruimte: de (recente) waarde voor de woonruimte die door de gemeente is vastgesteld in het kader van de waardering onroerende zaken.
Artikel 2 lid 1 onder a: woonruimten in eigendom bij het gemeentelijk woningbedrijf ongeacht de huurprijs en woonruimten in eigendom bij particuliere verhuurders met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;	Artikel 2 lid 1 onder a: woonruimten in eigendom bij het gemeentelijk woningbedrijf ongeacht de huurprijs en woonruimten in eigendom bij particuliere verhuurders met een huurprijs van € 1.100,- of lager;
Artikel 2 lid 1 onder b: woonruimten met een koopprijs beneden de € 450.000,-. De koopprijs wordt jaarlijks, voor het eerst in januari 2020, door het college aangepast op basis van de ontwikkelingen in de Prijsindex bestaande koopwoningen voor alle woningen in Nederland. De indexatie vindt plaats op basis van de prijsontwikkeling over het kalenderjaar 2 jaar voorafgaand aan het jaar waarin de indexatie plaatsvindt.	Artikel 2 lid 1 onder b: woonruimten die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van € 525.000,- of lager. De waarde wordt jaarlijks, voor het eerst in maart 2023, door het college aangepast op basis van de ontwikkelingen in de taxatie WOZ-waarde.
Artikel 8. Voorrang bij economische en/of maatschappelijke binding Van de in artikel 2 aangewezen categorie woonruimte geldt dat bij het verlenen van een huisvestingsvergunning de gemeente: a. als eerste voorrang geeft aan	Artikel 8. Voorrang bij economische en/of maatschappelijke binding Van de in artikel 2 aangewezen categorie woonruimte geldt dat bij het verlenen van een huisvestingsvergunning de gemeente: a. als eerste voorrang geeft aan

woningzoekenden met een economische of langdurig maatschappelijke binding aan het eiland Ameland; b. als de woning niet kan worden toegewezen aan een onder a. genoemde woningzoekende, daarna voorrang geeft aan woningzoekenden met uitsluitend een standaard maatschappelijke binding aan het eiland Ameland.	woningzoekenden met een economische of langdurig maatschappelijke binding aan het eiland Ameland; b. als de woning niet kan worden toegewezen aan een onder a. genoemde woningzoekende, kan daarna voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met uitsluitend een standaard maatschappelijke binding aan het eiland Ameland.
	Hoofdstuk 4 wordt toegevoegd: HOOFDSTUK 4. Opkoopbescherming Paragraaf 4.1 werkingsgebied, verbod en vergunningsplicht Artikel 19 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte 1. Als woonruimte waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet zijn de woonruimtes aangewezen die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van € 525.000,- of lager en zijn gelegen binnen de gemeente Ameland. Deze waarde wordt conform artikel 2 jaarlijks door het college aangepast op basis van de ontwikkelingen in de taxatie WOZ-waarde (voor het eerst in maart 2023. 2. Een vergunning als bedoeld in het vorige lid wordt slechts verleend voor zover wordt voldaan aan artikel 41 lid 3 van de wet. Artikel 20 Verbod op in gebruik geven woonruimte 1. Het is verboden om zonder vergunning een woonruimte als bedoeld in artikel 19 in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar. 2. Burgemeester en wethouders kunnen voor woonruimten als bedoeld in artikel 19 een ontheffing van het verbod als bedoeld in het eerste lid verlenen indien zich omstandigheden voordoen die maken dat redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat hij het verbod in het eerste lid naleeft. 3. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de ontheffing als bedoeld in het tweede lid.

Artikel 21 Vergunning voor de verhuur van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten (verhuurvergunning opkoopbescherming)

1. Voor woonruimten kan een vergunning worden verleend om af te wijken van het verbod als bedoeld in artikel 20.
2. De vergunning wordt verleend indien:
 - a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
 - b. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt, of
 - c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.

Paragraaf 4.2 Vergunningverlening

Artikel 22. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming, als bedoeld in artikel 21, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. Een aanvraag als bedoeld in lid 1 wordt gedaan middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 23 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 21 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. naam (of namen) van de eigenaar(s)
 - b. adres van de eigenaar
 - c. adres van de woonruimte waarvoor de vergunning wordt aangevraagd

	d. bewijs van eigendom van de woonruimte e. meest recente WOZ-waarde woonruimte f. omvang van het huishouden dat de woonruimte gaat betrekken; g. adres, naam van de gebruiker/huurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte; h. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte; 2. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond als bedoeld in artikel 21, tweede lid, onderdeel a worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt; 1. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 21, tweede lid, onderdeel b wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders van voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven, mede aangeleverd. 2. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond als bedoeld in artikel 21, tweede lid, onderdeel c worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte. 3. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten. Artikel 24 Beschikkingseisen Een vergunning als bedoeld in artikel 21 bevat tenminste de volgende gegevens: a. de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte; b. de naam van de eigenaar(s) van de woonruimte, tevens vergunninghouder(s); en c. de vorm waarvoor de vergunning is verleend en de mededeling dat deze vergunning slechts geldend blijft, mits en zolang deze vorm voortduurt;
--	--

	Artikel 25 Weigeringsgronden De vergunning als bedoeld in artikel 21 wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan één of meerdere vormen als bedoeld in het tweede lid van artikel 21 of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Artikel 26 Intrekkinggronden De vergunning als bedoeld in artikel 21 wordt ingetrokken indien niet meer wordt voldaan aan de vorm waarvoor de vergunning is verleend als bedoeld in het tweede lid van artikel 21 of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
Hoofdstuk 4 Slotbepalingen	Hoofdstuk 4 wordt vernummerd: Hoofdstuk 5 Slotbepalingen
Artikel 19 Bestuurlijke boete 1) Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete. 2) De boete voor overtreding van: a. het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt: 1. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding binnen 12 maanden: € 2.500,-; 2. voor herhaalde overtreding na 12 maanden: € 5.000,-. b. de verboden, bedoeld in de artikelen 8, tweede lid, 21 en 22 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt: 1. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding binnen 12 maanden: € 5.000,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 10.000,- voor bedrijfsmatige exploitatie; 2. herhaalde overtreding na 12 maanden na 12 maanden: € 7.500,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 15.000,- voor bedrijfsmatige exploitatie.	Artikel 27. Bestuurlijke boete 1) Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21, 22 of 41 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete. 2) De boete voor overtreding van: a. het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt: 1. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding binnen 12 maanden: € 2.500,-; 2. voor herhaalde overtreding na 12 maanden: € 5.000,-. b. de verboden, bedoeld in de artikelen 8, tweede lid, 21 en 22 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt: 1. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding binnen 12 maanden: € 5.000,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 10.000,- voor bedrijfsmatige exploitatie; 2. herhaalde overtreding na 12 maanden na 12 maanden: € 7.500,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 15.000,- voor bedrijfsmatige exploitatie. c. het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet bedraagt: 1. voor overtreding van het verbod € 21.750,- 2. voor overtreding van hetzelfde verbod binnen 48 maanden € 87.000,-
Artikel 20. Intrekking oude verordening en overgangsrecht	Artikel 28. Intrekking oude verordening en overgangsrecht

Artikel 21. Hardheidsclausule	Artikel 29. Hardheidsclausule
Artikel 22. Inwerkingtreding en citeertitel 1. Deze verordening treedt in werking op 1 december 2019 en vervalt op 30 november 2023. 2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Ameland 2019.	Artikel 30. Inwerkingtreding en citeertitel 1. Deze verordening treedt in werking op 29 december 2021 en vervalt op 30 november 2023. 2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Ameland 2019.