

## INHOUD

*For English please see below*

- Agenda
- Even Evert: bericht van de bestuurder
- Gouden Leeuw *Nu*
  - Algemene Ledenvergadering op 7 december
  - Laatste kans voor erfpachters om voordelig over te stappen
  - Let op bij (ver)koop van uw appartement
- Gouden Leeuw *Actief*
  - Uit de werkgroep Stookkosten: brochure van Techem
- Gouden Leeuw *Weetje*: Huishoudelijk Reglement in de schijnwerper
  - Gebruik van de lifthallen
- Contactgegevens

## AGENDA\*

- 7 december 19.30 uur: Algemene Ledenvergadering | online
- 9 december 16.00 -18.00 uur: inloop spreekuur bestuurder | Gouden Leeuw Kamer

\*) Voor fysieke bijeenkomsten gelden de Covid19-bepalingen die door de overheid zijn ingesteld.

## EVEN EVERT



Sinds deze zomer leek het met corona de goede kant op te gaan. Bij twee fysieke bijeenkomsten konden we weer eens bij elkaar gaan staan. Ook bij onze eerste ALV van 15 november mocht dat nog enigszins lukken. Helaas sloegen nieuwe maatregelen deze fysieke vergadering aan stukken. Dus blijven we allemaal weer zoveel mogelijk thuis. En doen we onze tweede vergadering met Zoom, vanachter de buis. Op deze wijze kunnen we toch de noodzakelijke besluiten nemen. En mag ik de mening van de vergadering gaan vernemen.

Het is helaas niet anders, zeg ik dan maar.

Het belangrijkste is dat we gezond blijven en rekening houden met elkaar.

Wellicht krijgt u de Sint of zijn makkers nog op bezoek.

Neem dan in ieder geval wat lekkers of zoete koek.

Ik wens u een gezellige verjaardag van Sinterklaas.

En hoop dat we Corona snel zijn de baas!

*Evert ten Kate*



>>>

*Nieuwsberichten worden verzameld en verspreid door de Coördinatiegroep en verschijnen, onder verantwoordelijkheid van de bestuurder, elke eerste en derde donderdag van de maand. Eindredactie: Herman Boers. Nieuws en informatie over onze VvE is ook te vinden op [www.vve-goudenleeuw.nl](http://www.vve-goudenleeuw.nl). Alle (financiële) informatie die door of namens de VvE aan haar leden worden verstrekt is vertrouwelijk en alleen bedoeld voor de in de correspondentie genoemde personen. Publicatie, openbare bekendmaking of verder verspreiding van de inhoud van deze informatie op welke wijze dan ook is nadrukkelijk niet toegestaan tenzij hiertoe expliciet door de bestuurder van de VvE toestemming voor verleend is.*

## GOUDEN LEEUEW NU

- ALGEMENE LEDENVERGADERING OP 7 DECEMBER

Door de aangescherpte Covid-19-maatregelen kon de (tweede) ALV op 29 november niet doorgaan. Deze Algemene Ledenvergadering is nu digitaal op 7 december 2021 om 19.30 uur. U ontvangt verdere informatie hierover via Twinss.

Dit is een tweede vergadering zoals bedoeld in de Akte van Splitsing, omdat er op de eerste vergadering van 15 november niet voldoende stemmen aanwezig waren om besluiten op rechtsgeldige wijze te nemen. Als u 7 december niet kunt deelnemen, kunt u iemand anders een volmacht geven om namens u deel te nemen en te stemmen. Dat kan door een machtiging (vergezeld van een kopie van een ID-bewijs) in te vullen en te mailen aan beheerteam2@twinss.nl. Deze machtigingen dienen uiterlijk 7 december 2021 om 9.00 uur bij Twinss binnen te zijn om correct te kunnen verwerken.

- LAATSTE KANS VOOR ERFPACHTERS OM VOORDELIG OVER TE STAPPEN

Erfpachters die niet zijn overgestapt naar het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel krijgen toch nog een mogelijkheid om dat te doen onder de gunstige oude voorwaarden die tot 8 januari 2020 golden. Zeker nu de WOZ-waarden hard doorstijgen, kan het oude stelsel zeer onvoordelig uitpakken. Binnen het nieuwe 'eeuwigdurende' stelsel kunnen erfpachters hun pacht voor altijd afkopen óf voor een vaste geïndexeerde canon kiezen. Overstappen moet wel binnen zes maanden vanaf het moment dat de Overstapregelling weer wordt opengesteld. De datum daarvan is nog niet bekend. Alle erfpachters die het betreft krijgen bericht. (bron: <https://www.nul20.nl/laatste-kans-voor-amsterdamse-erfpachters-om-voordelig-over-te-stappen>).



- LET OP BIJ (VER)KOOP VAN UW APPARTEMENT!



In veel appartementen zijn in de loop der jaren wijzigingen aangebracht die niet in overeenstemming zijn met het RvS (Reglement van Splitsing) of het HHR (Huishoudelijk Reglement). Of wijzigingen of aanpassingen waarvoor de VvE geen toestemming heeft verleend. Te denken valt aan betegelde vloeren zonder voldoende isolatie, wijzigingen aan de voordeuren (deur die naar buiten open

gaat of een dubbele voordeur), een met cement of ander materiaal volgestorte balkonvloer, een ongewone uitbouw of constructie van de schuifpui, of een afzuiginstallatie met motor in de keuken.

Onze bestuurder wijst u erop - en zal er op toe zien - dat bij de verkoop van een appartement de verkoper en de koper verplicht worden een en ander op zijn/haar kosten in de oorspronkelijke staat c.q. in overeenstemming met het RvS en het HHR worden (terug)gebracht. Zowel de koper als de verkoper hebben hierbij eigen verantwoordelijkheden en plichten. De verkoper heeft de plicht om bij verkoop te vermelden dat er in het verleden - misschien zelfs vóórdat de verkoper zelf het appartement kocht - zaken zijn gewijzigd waardoor deze niet meer overeenkomen met de oorspronkelijke staat en waarvoor geen schriftelijke toestemming door de Bewonersraad is verleend. >>>

Van de koper mag verwacht worden dat hij de verkoper vraagt aan te tonen dat de Bewonersraad schriftelijk toestemming heeft gegeven om de wijziging aan te brengen. Ontbreekt die toestemming dan kan de koper verlangen dat de verkoper die wijzigingen of aanpassingen ongedaan maakt voordat de koop gesloten wordt en zorgt dat een en ander weer in de oorspronkelijke staat en dus in overeenstemming met het RvS en HHR is (terug)gebracht. De koper kan daarbij de VvE inschakelen om dit te controleren. De koper kan ook de VvE vragen om gerechtelijke stappen te ondernemen tegen de verkoper om de wijzigingen ongedaan te maken.

Uit gerechtelijke uitspraken blijkt dat een VvE in dergelijke zaken in het gelijk wordt gesteld en op kosten van de verkoper (eventueel met een dwangsom) kan eisen dat de wijzigingen weer in de oorspronkelijke staat c.q. in overeenstemming met het RvS en HHR worden teruggebracht.

Uit deze uitspraken blijkt hoe belangrijk het is om voorafgaand toestemming te hebben voor het aanbrengen van wijzigingen aan VvE-eigendommen. Het op eigen houtje zaken wijzigingen of aanbrengen zonder toestemming komt voor risico van de eigenaar.

Om problemen te voorkomen is het daarom altijd verstandig (en zelfs verplicht op grond van artikel 6 en 7 van het RvS) om schriftelijk toestemming te verkrijgen van de Bewonersraad voor het aanbrengen van wijzigingen die niet in overeenstemming zijn met het RvS of HHR.

### GOUDEN LEEUEW ACTIEF

- UIT DE WERKGROEP STOOKKOSTEN: BROCHURE VAN TECHEM



Op [www.vve-goudenleeuw.nl/knowledge-base](http://www.vve-goudenleeuw.nl/knowledge-base) staat onder het kopje Financiën een brochure van Techem over de meters op de radiatoren. Deze folder geeft informatie over de warmtekostenverdelers, warmtemeters en koud- en warmwatermeters.

Wilt u besparen op uw warmtekosten? Bekijk dan de tips op [www.vve-goudenleeuw.nl/knowledge-base/tips-om-te-besparen-op-warmtekosten](http://www.vve-goudenleeuw.nl/knowledge-base/tips-om-te-besparen-op-warmtekosten).

### GOUDEN LEEUEWETJE: HUISHOUDELIJK REGLEMENT IN DE SCHIJNWERPERS OVER HET GEBRUIK VAN DE LIFTHALLEN



Sinds 17 augustus 2021 is een herzien Huishoudelijk Reglement geldig voor onze VvE, zie [www.vve-goudenleeuw.nl/knowledge-base/eigenaarsdocumenten](http://www.vve-goudenleeuw.nl/knowledge-base/eigenaarsdocumenten). Hebt u nog suggesties voor verbetering? Stuur dan uw bijdrage naar Hans van Riet, secretaris van de Bewonersraad (zie Contactgegevens). >>

In deze rubriek staat informatie uit het vernieuwde Huishoudelijk Reglement in de schijnwerpers. Deze keer artikel 1.7 over het gebruik van de lifthallen.

*'Bij brand of een andere calamiteit moeten we allemaal snel het gebouw uit kunnen, dus is het belangrijk dat de lifthallen leeg blijven. U mag daar dus geen versieringen, meubels enz. plaatsen. U mag de voordeuren van uw appartement schilderen of versieren, na overeenstemming met de andere bewoners aan de lifthal'.*

### **CONTACTGEGEVENS | CONTACT DETAILS | Meer informatie op [www.vve-goudenleeuw.nl](http://www.vve-goudenleeuw.nl)**

**Huismeester:** Ferry Diermanse | [hmgoudlw@xs4all.nl](mailto:hmgoudlw@xs4all.nl) | 06 154 350 19 (tijdens werktijden) | Gouden Leeuw 107

**Bestuurder:** Evert ten Kate | [bestuur@vve-goudenleeuw.nl](mailto:bestuur@vve-goudenleeuw.nl) | [www.vve-goudenleeuw.nl](http://www.vve-goudenleeuw.nl)

**Beheerder:** Twinss | Martijn van Bennekom | [beheerteam2@twinss.nl](mailto:beheerteam2@twinss.nl) | 088-304 08 00 (ma- do 9.00 – 16.00 en vr 9.00 – 12.00 behalve feestdagen) | financiële administratie: [financieel@twinss.nl](mailto:financieel@twinss.nl) | 088-304 08 90 (ma-do | 8.30 – 12.30)

**Spoodreparaties** (buiten werktijden). Onterechte meldingen/werkzaamheden worden doorberekend aan de melder. Verstoppingen en waterlekkages: 088-298 16 69 (Smits en Buunk) | Liftproblemen: 0800-022 47 52 (OTIS) | CV-problemen: 020-485 82 43 ( boodschappendienst Goorhuis).

**Bewonersraad:** voorzitter Martin de Koning | [secretaris-br@vve-goudenleeuw.nl](mailto:secretaris-br@vve-goudenleeuw.nl) (Hans van Riet)

**Torenvertegenwoordigers:** zie [www.vve-goudenleeuw.nl](http://www.vve-goudenleeuw.nl)

**Coördinatiegroep:** [cg@vve-goudenleeuw.nl](mailto:cg@vve-goudenleeuw.nl)

**Projectgroep Financiën:** contactpersoon Theo Jager | [theo.j.jager@gmail.com](mailto:theo.j.jager@gmail.com)

**Klachtencommissie:** contactpersoon Hans van Riet | [j.van.riet@hetnet.nl](mailto:j.van.riet@hetnet.nl)

**Gouden Leeuw 900:** contactpersoon Evert ten Kate | [bestuur@vve-goudenleeuw.nl](mailto:bestuur@vve-goudenleeuw.nl)

**Werkgroep Groen:** contactpersonen Irene en Jan Blankert | [j.blankert1@kpnplanet.nl](mailto:j.blankert1@kpnplanet.nl)

**Projectgroep Van het gas af?!:** contactpersoon Theo Jager | [theo.j.jager@gmail.com](mailto:theo.j.jager@gmail.com)

**Projectgroep Stookkosten:** contactpersoon Léon Ellermeijer | [stookkosten@vve-goudenleeuw.nl](mailto:stookkosten@vve-goudenleeuw.nl)

**Redactie Nieuwsberichten:** contactpersoon Herman Boers | [redactie@vve-goudenleeuw.nl](mailto:redactie@vve-goudenleeuw.nl)

**Verhuur Gouden Leeuw Kamer:** [www.vve-goudenleeuw.nl/knowledge-base/ruimte-boeken](http://www.vve-goudenleeuw.nl/knowledge-base/ruimte-boeken) | € 10 per dagdeel

**Alarmnummer spoedeisende hulp politie, brandweer, ambulance:** 112

**Geen spoed, wel hulp nodig van politie:** 0900-8844 | **AED:** bij Gouden Leeuw 107 en Gouden Leeuw 900

**Wijkagent:** 0900-8844 | Politiebureau Bijlmermeer | Flierbosdreef 15 | Amsterdam Zuidoost

**Huisartsenpost** voor spoedeisende gezondheidsklachten 's avonds, 's nachts of in het weekend): 088 003 06 00 (locatie: AMC ziekenhuis ingang spoedeisende eerste hulp, Meibergdreef 9, Amsterdam Zuidoost)

For English please see below (Translated with [www.DeepL.com/Translator](http://www.DeepL.com/Translator))

>>>

**TABLE OF CONTENTS**

- Agenda
- Just Evert: message from our administrator
- Gouden Leeuw *Now*
  - General Members' Meeting (ALV) on 7 december
  - Last chance for leaseholders to make a profitable transfer
  - Pay attention when you sell or buy your flat!
- Gouden Leeuw *Active*
  - From the Heating Costs Working Group: brochure from Techem
- Gouden Leeuw *Factoid*: internal regulations in the spotlight
  - The use of the lift halls
- Contact Details (see above)

**AGENDA \***

- 7 December, 19.30 - 22.00 hrs: General Members' Meeting (ALV) | online
- 9 December. 16.00 -18.00 hrs: walk-in consultation with administrator | Gouden Leeuw Kamer

\*) For physical meetings, the Covid19 restrictions still apply. If the rules for this change, it may have consequences for our physical meetings.

**JUST EVERT: MESSAGE FROM OUR ADMINISTRATOR**

Since this summer, things seemed to be moving in the right direction with Corona. At two physical meetings we were able to stand together again. At our first ALV on 15 November, we were also able to do so to some extent. Unfortunately, the new measures shattered this physical meeting. So we will all stay at home again as much as possible. And we will do our second meeting with Zoom, from behind the tube. This way, we can still make the necessary decisions. And may I go and hear the opinion of the meeting. Unfortunately, that is how it is, I say. The most important thing is that we stay healthy and show consideration for each other. Perhaps you will receive a visit from Saint Nicholas or his companions. f so, at least take some sweets or sweet cakes. I wish you a happy birthday to Saint Nicholas. And I hope that we will soon be rid of Corona!

*Evert ten Kate* >>>

**GOUDEN LEEUW NOW**

- GENERAL MEMBERS MEETING (ALV) ON 7 DECEMBER  
Due to the tightened Covid-19 measures, the (second) General Members Meeting on 29 November could not take place. This meeting will now be held digitally on 7 December at 19.30 hrs. You will receive further information about this via Twinss.  
This is a second meeting as referred to in the Deed of Demerger (RvS), because at the first meeting on 15 November, not enough votes were present to legally adopt resolutions. If you are unable to attend on 7 December, you can authorise someone else to attend and vote on your behalf. This can be done by completing an authorisation (accompanied by a copy of an ID card) and emailing it to [beheerteam2@twinss.nl](mailto:beheerteam2@twinss.nl). These authorisations must be received by Twinss no later than 7 December 2021 at 9.00 a.m. in order to be processed correctly.

>>>

- **LAST CHANCE FOR LEASEHOLDERS TO MAKE A PROFITABLE TRANSFER**  
Leaseholders who have not switched to the new perpetual leasehold system will still have an opportunity to do so under the favourable old conditions that applied until 8 January 2020. Especially now that the WOZ values are rising rapidly, the old system can be very unfavourable. Under the new 'perpetual' system, leaseholders can either buy out their leasehold for ever or opt for a fixed index-linked ground rent. Changing over has to be done within six months from the moment the Overstapregeling is reopened. The date of reopening is not yet known. All leaseholders who are affected will be informed. (Source: <https://www.nul20.nl/laatste-kans-voor-amsterdamse-erfpachters-om-voordelig-over-te-stappen>).
- **PAY ATTENTION WHEN YOU SELL OR BUY YOUR FLAT!**  
In many flats, changes have been made over the years that are not in accordance with the RvS (Regulations for Separation) or the HHR (Household Regulations). Or alterations or modifications for which the VvE has not granted permission. For example, tiled floors without sufficient insulation, changes to the front doors (door that opens to the outside or a double front door), a balcony floor filled with cement or other material, an unusual extension or construction of the sliding door, or an extractor with a motor in the kitchen. Our Board points out - and will ensure - that when a flat is sold, the seller and the purchaser are obliged to restore it to its original state or to its condition in accordance with the RvS and the HHR at their own expense. Both the seller and the purchaser have their own responsibilities and duties in this regard. The seller has a duty to mention on the occasion of the sale that in the past - perhaps even before the seller himself bought the flat - things have been changed so that they no longer correspond to the original state and for which no written permission from the Bewonersraad has been granted.

#### **GOUDEN LEEUW ACTIVE**

- **FROM THE HEATING COSTS WORKING GROUP: BROCHURE FROM TECHEM**  
At [www.vve-goudenleeuw.nl/knowledge-base](http://www.vve-goudenleeuw.nl/knowledge-base), under the heading Finance, you will find a brochure from Techem about meters on radiators. This brochure (in Dutch) provides information on heat cost allocators, heat meters and cold and hot water meters. Do you want to save on your heat tower? Then take a look at the tips on [www.vve-goudenleeuw.nl/knowledge-base/tips-om-te-besparen-op-warmtekosten](http://www.vve-goudenleeuw.nl/knowledge-base/tips-om-te-besparen-op-warmtekosten).

#### **GOUDEN LEEUW FACTOID: INTERNAL REGULATIONS IN THE SPOTLIGHT ABOUT THE USE OF THE LIFT HALLS**

Since 17 August 2021, a revised set of Rules and Regulations has been in force for our VvE, see [www.vve-goudenleeuw.nl/knowledge-base/eigenaarsdocumenten](http://www.vve-goudenleeuw.nl/knowledge-base/eigenaarsdocumenten). Do you have any suggestions for improvement? Please send your contribution to Hans van Riet, secretary of the Bewonersraad (see Contact details). This time it is article 1.7 about the use of the lift halls.

*'In the event of fire or other calamity, we must all be able to leave the building quickly, so it is important that the lift halls remain empty. You are not allowed to place decorations, furniture etc. there. You may paint or decorate the front doors of your flat, after agreement with the other residents in the lift hall.'*

<<<