

## INHOUD

*For English please see below*

- Agenda
- Even Evert: bericht van de bestuurder
- Gouden Leeuw *Nu*
  - **Contact over bestuurszaken vanaf nu via [secretariaat@vve-goudenleeuw.nl](mailto:secretariaat@vve-goudenleeuw.nl)**
- Gouden Leeuw *Actief*
  - Actieve vrijwilligers: projectgroep Financiën
- Gouden Leeu*Weetje*: Welke informatie vind ik waar?
  - ⊖ Akte van Splitsing
- Contactgegevens

## AGENDA

- 28 april | 16.00-17.00 uur: inloopspreekuur bestuurder | Gouden Leeuw 107
- 16 mei | 19.30 uur – 21.30 uur: vergadering Bewonersraad | Gouden Leeuw 900
- 17 mei | 19.30 – 21.30 uur: eerste Algemene Ledenvergadering | informatie volgt later
- 31 mei | 19.30 – 21.30 uur: tweede Algemene Ledenvergadering | informatie volgt later
- 2 juni | 16.00-17.00 uur: inloopspreekuur bestuurder | Gouden Leeuw 107
- 27 juni | 19.30 uur – 21.30 uur: vergadering Bewonersraad | Gouden Leeuw 900
- 7 juli | 16.00-17.00 uur inloopspreekuur bestuurder | Gouden Leeuw 107
- 22 augustus | 19.30 uur – 21.30 uur: vergadering Bewonersraad | Gouden Leeuw 900
- 3 oktober | 19.30 uur – 21.30 uur: vergadering Bewonersraad | Gouden Leeuw 900
- 14 november | 19.30 uur – 21.30 uur: vergadering Bewonersraad | Gouden Leeuw 900

## EVEN EVERT



Na een prachtig Paasweekend, waar iedereen van genoten heeft naar ik hoop, staan deze dagen in het teken van de voorbereiding van onze voorjaars-ALV op 17 en 31 mei en het opmaken van de jaarrekening over 2021. Ook wordt de stookkosten-afrekening weer opgemaakt over 2021. Deze kunt u op korte termijn tegemoet zien en is nog gebaseerd op de, naar de huidige maatstaven, gunstige tarieven van 2021. Over 2022 wordt dat een ander verhaal, houdt u daar vast rekening mee! Op de komende ALV kom ik daar zeker op terug, want de kostenstijging is echt fors!

Recent is weer veel graffiti op ons gebouw overgeschilderd en ziet het er weer netjes uit. Deze keer konden we gelukkig de kosten op de veroorzakers verhalen, dus komt dit niet ten laste van onze VvE. Naar ik hoop blijven we verschoond van dit soort uitingen, want los van het lelijke gezicht brengt het vaak veel kosten met zich mee, terwijl de dader meestal onbekend blijft.

Tenslotte ben ik blij met het extra mailadres voor vragen aan mij. Met enkele vaste vrijwilligers komen zo alleen die vragen bij mij terecht die ook echt bij mij moeten terecht komen. Hierdoor kan ik mijn werk efficiënter doen. Maar wilt u toch persoonlijk contact met mij, dan bent u uiteraard welkom op het spreekuur of zo nodig op afspraak.

*Evert ten Kate*

>>>

## GOUDEN LEEUW NU

- **CONTACT OVER BESTUURSZAKEN VANAF NU VIA SECRETARIAAT@VVE-GOUDENLEEUW.NL**

Onze bestuurder Evert ten Kate krijgt heel veel e-mails: van eigenaars, van leveranciers, van de gemeente, van Twinss, etc. De afhandeling van al die e-mails vergt bijzonder veel tijd. Eigenlijk teveel tijd in verhouding tot de 12 uur per week die Evert nu voor onze VvE werkt. Vaak moeten dingen grondig worden uitgezocht, en daardoor ontvangen bijvoorbeeld eigenaars vaak te laat antwoord op vragen die zij stellen.

Om de bewoners en eigenaars van Gouden Leeuw beter van dienst te kunnen, hebben we een centraal e-mailadres ingesteld: [secretariaat@vve-goudenleeuw.nl](mailto:secretariaat@vve-goudenleeuw.nl). Als u daarheen uw vragen stuurt zorgen vrijwilligers ervoor dat u binnen 2 werkdagen een reactie op uw mail ontvangt met de vermelding wanneer uw vraag/suggestie of klacht in behandeling wordt genomen en door wie. Bovendien zien deze vrijwilligers erop toe dat de definitieve reactie op uw e-mail vervolgens ook zo snel mogelijk plaatsvindt. Belangrijk: de vrijwilligers die hierbij betrokken worden hebben een geheimhoudingsverklaring getekend! Wij vragen u dan ook voortaan van dit email adres gebruik te maken en niet onze bestuurder Evert ten Kate rechtstreeks aan te schrijven.

Melding van technische storingen, calamiteiten en vandalisme blijft gelijk: tijdens kantooruren melden bij onze huismeester Ferry en op de juiste telefoonnummers buiten kantoor tijd, zie Contactgegevens. Uiteraard is Evert ook nog steeds bereikbaar via zijn directe mailadres of via zijn spreekuren, maar laten we proberen hem qua e-mail zoveel mogelijk te ontlasten! Dank voor uw medewerking!

## GOUDEN LEEUW ACTIEF

- **ACTIEVE VRIJWILLIGERS: PROJECTGROEP FINANCIËN**

Gouden Leeuw kan niet zonder vrijwilligers: eigenaren en bewoners die zich actief inzetten voor onze VvE. In de komende edities van deze Nieuwsberichten lichten we telkens een groep actieve vrijwilligers toe. Wat doen zij en wie zijn het? Deze keer Theo Jager over de projectgroep Financiën.



*'Het hele jaar door houden wij in de gaten of de administratie door Twinss ordelijk en correct wordt gedaan. We nemen daartoe steekproeven in Twinq, het administratieprogramma dat veel VvE's gebruiken. Onze steekproeven leiden niet zelden tot aanpassingen en adviezen om de boekhouding te verbeteren, waardoor een beter inzicht ontstaat in onze inkomsten en uitgaven.*

*Ieder kwartaal vindt een overleg plaats tussen de projectgroep, bestuurder en Twinss, waarin de stand van de financiën wordt beoordeeld, en eventuele aanpassingen in onze uitgaven worden afgesproken, zodat we voldoende geld in kas houden om de noodzakelijke uitgaven te kunnen blijven doen. De liquiditeitsplanning is de laatste jaren steeds belangrijker geworden omdat onze onderhoudskosten sterk zijn toegenomen en onze inkomsten daar nog steeds bij achterblijven. In wisselende samenstelling denken leden van de projectgroep altijd mee bij grote projecten, zoals onze energie-uitgaven, de stookkostenafrekening, of de samenstelling van de Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB).*

*Waar veel andere VvE's een kascommissie hebben heeft onze VvE die heel bewust niet. Waarom eigenlijk niet? Omdat wij als VvE al lang geleden hebben besloten om de controle en goedkeuring van de financiële administratie te laten verzorgen door een onafhankelijke registeraccountant.*

>>>

Hierdoor zijn we ervan verzekerd dat de risico's voor onze VvE op deskundige wijze in kaart worden gebracht en gemonitord, waardoor de continuïteit van onze VvE zo goed mogelijk wordt gewaarborgd. Om die vitale taak in onze zeer grote VvE aan vrijwilligers over te laten zou een extra risico voor de VvE kunnen betekenen. Ieder jaar vindt deze controle in het voorjaar plaats, en op het moment dat dit Nieuwsbericht verschijnt is de accountant al begonnen, met het doel om aan het eind van de maand april daarmee klaar te zijn. Op de voorjaars-ALV hopen we dan dus de goedgekeurde jaarrekening over 2021 aan onze leden voor te leggen.

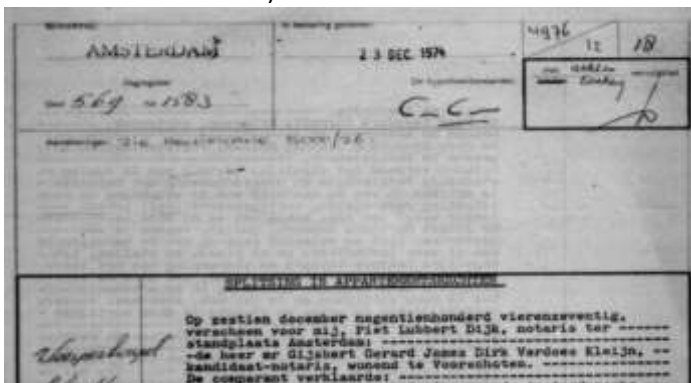
Al met al is het werk in deze projectgroep heel boeiend en vaak intensief, omdat er zoveel raakvlakken zijn met wat er in onze VvE gebeurt. Als u geïnteresseerd bent om mee te denken over het financiële welzijn van onze VvE, bijvoorbeeld door analyses te maken, of anderszins af en toe uw expertise in te brengen: hartelijk welkom! Met name tijdens het opstellen van de jaarrekening en de begroting kunnen wij wel wat extra hulp gebruiken! We zien uw e-mail met uw reactie graag tegemoet: [secretariaat@vve-goudenleeuw.nl](mailto:secretariaat@vve-goudenleeuw.nl).

### GOUDEN LEEUWETJE: WELKE INFORMATIE VIND IK WAAR?

Als eigenaar van een of meer appartementen in Gouden Leeuw heeft u te maken met allerlei afspraken, regels en wetten. Daarnaast is ook andere informatie over ons complex en het reilen en zeilen binnen onze VvE belangrijk voor u als eigenaar of bewoner om te weten. Maar waar vindt u welke informatie? Hoe kunt u geïnformeerd worden én blijven over alles wat met onze VvE te maken heeft? In de komende Nieuwsberichten lichten we telkens een document of informatiebron voor eigenaren en bewoners toe. Deze keer: de Akte van Splitsing.



*'Een Akte van Splitsing is een document dat is opgesteld door een notaris. Daarmee wordt een gebouw gesplitst in appartementsrechten. In de Akte van Splitsing – ook wel splitsingsakte genoemd – staat welke appartementsrechten dat zijn en waar zich die bevinden. Daarnaast wordt in de splitsingsakte altijd een vereniging van eigenaren (VvE) opgericht en wordt het reglement van de VvE\* vastgesteld. In de wet (artikel 5:111 BW) staat wat er precies in de splitsingsakte moet staan. Zo moet de akte van splitsing een omschrijving van het gebouw bevatten en moet erin staan welke appartementen er zijn. Daarnaast moet in de splitsingsakte staan welk aandeel elke eigenaar heeft. Vaak dient de oppervlakte van het appartement als basis daarvoor. In de akte van splitsing staat ook een omschrijving van welke gedeelten van het gebouw gemeenschappelijk zijn en welke juist voor privé gebruik zijn. Daarnaast wordt erin bepaald welke zaken gemeenschappelijk of privé zijn. (bron: [www.nederlandvve.nl](http://www.nederlandvve.nl))*



De Akte van Splitsing beschrijft exact hoe Gouden Leeuw is gesplitst. Dit document is vastgesteld in 1974 en gewijzigd in 1988. Eigenaren kunnen – na gratis registratie – de Akte van Splitsing inzien via [www.vve-goudenleeuw.nl/knowledge-base](http://www.vve-goudenleeuw.nl/knowledge-base) > Juridisch  
\*) Over het Reglement van Splitsing meer in een volgende editie van de Nieuwsberichten.

>>>

**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

**Centraal mailadres** voor bestuurszaken en vragen/suggesties/klachten over de VvE: [secretariaat@vve-goudenleeuw.nl](mailto:secretariaat@vve-goudenleeuw.nl)

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

**Beheerder:** Twinss | [beheerteam2@twinss.nl](mailto:beheerteam2@twinss.nl) | 088-304 08 20 (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)

**Spoedreparaties** (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 Thijmen Galekop | [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

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

>>>

## **NEWS ITEMS FOR OWNERS AND TENANTS | 21 APRIL 2022**

### **TABLE OF CONTENTS**

- Agenda
- Just Evert: message from our administrator
- Gouden Leeuw *Now*
  - **Contact on administrator matters from now on via [secretariaat@vve-goudenleeuw.nl](mailto:secretariaat@vve-goudenleeuw.nl)**
- Gouden Leeuw *Active*
  - Active volunteers: project group Finances
- Gouden Leeuw *Factoid*: what information can I find where?
  - Act of Subdivision
- Contact Details (see above)

### **AGENDA**

- 28 April | 16.00 - 17.00 hours: walk-in consultancy administrator | Gouden Leeuw 107
- 16 May | 19.30 – 21.30 hours: meeting Bewonersraad | Gouden Leeuw 900
- 17 May | 19.30 – 21.30 hours: first Annual Meeting (ALV) | information will follow later
- 31 May | 19.30 – 21.30 hours: second Annual Meeting (ALV) | information will follow later
- June 2, 16.00 - 17.00 hours: walk-in consultancy administrator | Gouden Leeuw 107
- June 27 | 19.30 – 21.30 hours: meeting Bewonersraad | Gouden Leeuw 900
- July 7 | 16.00 - 17.00 walk-in consultancy administrator | Gouden Leeuw 107
- August 22 | 19.30 – 21.30 hours: meeting Bewonersraad | Gouden Leeuw 900
- October 3 | 19.30 – 21.30 hours: meeting Bewonersraad | Gouden Leeuw 900
- November 14 | 19.30 – 21.30 hours: meeting Bewonersraad | Gouden Leeuw 900

### **JUST EVERT**

After a wonderful Easter weekend, which I hope everyone enjoyed, these days are dedicated to preparing for our Spring AGM (ALV) on 17 and 31 May and drawing up the annual accounts for 2021. The heating cost statement for 2021 will also be prepared. This can be expected shortly and is still based on the, to the current standards, favourable rates of 2021. For 2022 it will be a different story, so keep that in mind! I will certainly come back to this at the next AGM, because the cost increase is really substantial!

Recently a lot of graffiti on our building has been painted over and it looks neat again. Fortunately, this time we were able to recover the costs from those who caused it, so our VvE will not have to pay for it. I hope that we will continue to be spared these kinds of expressions, because apart from the ugly appearance, they often involve a lot of expense, while the perpetrator usually remains unknown.

Finally, I am pleased with the extra e-mail address for questions to me. With a few volunteers, this way only those questions come to me that really need to come to me. This allows me to do my work more efficiently. But if you would still like to talk to me personally, you are of course welcome to visit my walk-in consultancy (see Agenda) or make an appointment if you wish. *Evert ten Kate >>>*

## GOUDEN LEEUW NOW

- **CONTACT ON ADMINISTRATOR MATTERS FROM NOW ON VIA SECRETARIAAT@VVE-GOUDENLEEUV.NL**

Our administrator Evert ten Kate receives a lot of e-mails: from owners, from suppliers, from the municipality, from Twinss, etc. Dealing with all these e-mails takes up a lot of time. Too much time in fact compared to the 12 hours per week Evert now works for our VvE.

Often things need to be sorted out thoroughly, which is why owners, for example, often receive answers to their questions too late.

In order to be of better service to the residents and owners of the Gouden Leeuw, we have set up a central e-mail address: [secretariaat@vve-goudenleeuw.nl](mailto:secretariaat@vve-goudenleeuw.nl). If you send your questions there, volunteers will ensure that you receive a response to your email within 2 working days, stating when your question/suggestion or complaint will be dealt with and by whom. In addition, these volunteers ensure that the final response to your e-mail also takes place as soon as possible. Important: the volunteers involved have signed a confidentiality agreement! We therefore ask you to use this e-mail address from now on and not to write to our director Evert ten Kate directly.

Reporting of technical failures, calamities and vandalism remains the same: during office hours report to our caretaker Ferry and on the correct telephone numbers outside office hours, see Contact details. Of course, Evert can still be reached via his direct e-mail address or via his consulting hours, but let's try to relieve him as much as possible from e-mail!

Thanks for your cooperation!

## GOUDEN LEEUW ACTIVE

- **ACTIVE VOLUNTEERS: PROJECT GROUP FINANCES**

Gouden Leeuw cannot do without volunteers: owners and residents who actively work for our VvE. In the next editions of this News Items we will highlight one group of active volunteers each time. What do they do and who are they? This time Theo Jager about the project group Finance.

*'Throughout the year we keep an eye on whether Twinss' administration is done in an orderly and correct manner. We take random samples in Twinq, the administration programme that many VvE's use. Our spot checks not infrequently lead to adjustments and advice to improve the bookkeeping, providing a better insight into our income and expenses.*

*Every quarter, the project group, board members and Twinss meet to assess the state of our finances and agree on possible adjustments to our expenses, in order to keep enough money in the coffers to cover the necessary expenses. Liquidity planning has become increasingly important in recent years because our maintenance costs have risen sharply and our income is still lagging behind. Members of the project group, in varying compositions, are always involved in major projects, such as our energy expenditure, the heating costs settlement, or the composition of the Long-term Maintenance Budget (MJOB).*

*Where many other VvEs have a financial committee, our VvE deliberately does not have one. Why not? Because we decided a long time ago that the audit and approval of the financial administration should be done by an independent chartered accountant.*

*This assures us that the risks to our VvE are expertly identified and monitored, thus guaranteeing the continuity of our VvE as well as possible.*

>>>

*Leaving this vital task in our very large VvE to volunteers could mean an extra risk for the VvE. Every year this audit takes place in the spring, and at the time of publication of this News Item the auditor has already started, with the aim of completing it by the end of April. At the spring ALV we hope to present the approved annual accounts for 2021 to our members. All in all, the work in this project group is very interesting and often intensive, because there is so much common ground with what is happening in our VvE. If you are interested in contributing to the financial wellbeing of our VvE, for example by making analyses, or otherwise contributing your expertise from time to time: welcome! Especially during the preparation of the annual accounts and the budget, we could use some extra help! We look forward to receiving your e-mail response: [secretariaat@vve-goudenleeuw.nl](mailto:secretariaat@vve-goudenleeuw.nl).*

## **GOUDEN LEEUW FACTOID: WHAT INFORMATION CAN I FIND WHERE?**

As owner of one or more flats in the Gouden Leeuw, you will have to deal with all kinds of agreements, rules and laws. Besides that, other information about our complex and the ins and outs of our VvE is important for you as owner or occupant to know. But where can you find what information? How can you become and stay informed about everything that has to do with our VvE? In the coming News Items, we will each time explain a document or source of information for owners and residents. This time: the Act of Subdivision (Akte van Splitsing).

*'An Act of Subdivision is a document drawn up by a notary. It divides a building into flat rights. The Act of Subdivision - also known as the deed of subdivision - states which flat rights there are and where they are located. In addition, the Act of Subdivision always establishes an association of owners (VvE) and lays down the regulations of the VvE\*. The law (Article 5:111 of the Dutch Civil Code) states exactly what must be included in the Act of Subdivision. For example, the Act of Subdivision must contain a description of the building and must state which flats there are. In addition, the Act of Subdivision must state what share each owner has. Often the surface area of the flat serves as the basis for this. The Act of Subdivision also contains a description of which parts of the building are common and which are for private use. In addition, it determines which items are common or private.'* (Source: [www.nederlandvve.nl](http://www.nederlandvve.nl))

The Act of Subdivision describes exactly how Gouden Leeuw has been subdivided. This document was established in 1974 and amended in 1988. Owners can - after free registration - view the Act of Subdivision via [www.vve-goudenleeuw.nl/knowledge-base](http://www.vve-goudenleeuw.nl/knowledge-base) > Juridical (only in Dutch)

\*) More about the Subdivision Regulations in a subsequent edition of the News.

<<<