



## NIEUWSBRIEF VvE RAVELIJN

Februari 2026

Beste eigenaars en bewoners,

We zijn alweer twee maanden onderweg in 2026. Hoog tijd voor een update vanuit het VvE bestuur. Een veelheid aan onderwerpen dit keer. De nieuwsbrief wordt ook vanaf heden ook in het Engels uitgegeven, gezien het grote aantal eigenaars / bewoners van internationale komaf. Mocht u naar aanleiding van deze nieuwsbrief nog vragen of opmerkingen hebben, graag deze richten aan het mailadres van het bestuur: [vveravelijn@gmail.com](mailto:vveravelijn@gmail.com).

### Nieuwe intercom installatie

Dit jaar staat het vervangen van de intercom op het groot onderhoudsprogramma. Het huidige belsysteem levert veel storingen op, het in stand houden ervan kost te veel geld.

Wat gaat er precies gebeuren:

#### SCOPE VAN DE WERKZAAMHEDEN

- Bij de ingang van de trapportalen: montage van een nieuwe camera en zorgen dat het openen van de voordeur vanuit de appartementen goed functioneert.
- Montage in elk appartement van een nieuwe intercom unit (binnenpost). Deze heeft een display waarmee gezien kan worden wie er buiten aanbelt. De intercom unit bij de portiekdeur (buitenpost) heeft een camera die de beelden naar de binnenpost stuurt.
- In de meterkasten van de appartementen een beveiligde scheiding aanbrengen, waardoor de belinstallaties gescheiden werken (nu kan een storing bij 1 appartement ervoor zorgen dat de belinstallatie van meerdere appartementen niet werken).
- Alle appartementen die een voordeurbel hebben "in de buitenlucht" krijgen een nieuwe voordeur bel die beter tegen regen kan.
- Testen / Uitleg / Instructie voor de eigenaars en bewoners

Montage door fa. Velectro, en projectbegeleiding door Jack Vogels (WB 276). Het intercom systeem wordt geleverd door fa. Golmar.

Door Velectro wordt ingeschat dat het plaatsen van de binnenposten in de appartementen per trappenhuis ongeveer 1 dag kost (trappenhuis Regenboog 2-3 dagen).

Op de dag dat een trappenhuis aan de beurt is, moeten alle appartementen behorende bij het trappenhuis toegankelijk zijn. Ofwel de bewoners zijn thuis, of de sleutel moet van te voren beschikbaar worden gesteld aan de projectbegeleider danwel aan de burens.



Huidige planning:

Datum	Trappenhuis	Opmerkingen
Di 7 april '26	Geel	Woensdag 8 april is uitloop. Dan pauze, om ruimte te hebben voor het oplossen van evt. kinderziektes bij Geel
Di 21 april '26	Oranje	
Wo 22 april '26	Rood	
		Overige trappenhuisen: planning wordt uiterlijk 26 maart '26 gecommuniceerd, zodat er minimaal 5 weken zit tussen berichtgeving en uitvoering van de werkzaamheden.

We streven ernaar om uiterlijk 5 weken voordat een trappenhuis “aan de beurt is” alle betreffende appartementseigenaren te informeren over de details van de aanleg. Daarnaast heeft de eigenaar nog de keuze of deze – tegen meerkosten – een wifi aansluiting wenst met de eigen binnenpost, waarmee de eigenaar ook wanneer hij/zij niet thuis is kan zien wie er aanbelt, en de persoon die aanbelt te woord kan staan. Belangrijk is wel bij deze optie dat er een goed wifi signaal in huis bij de intercom aanwezig moet zijn.

Alle appartementen in een trappenhuis waar de aanleg van het intercom systeem aanstaande is, krijgen 5 weken voorafgaande aan de datum van aanleg een bericht.

Op dit moment hoeft u nog niets te doen.

### Start werkzaamheden NMG per 1 januari 2026 – status

Per 1 januari 2026 hebben we voor het beheer van onze gebouwencomplex De Ravelijn een nieuwe vastgoedbeheerder: NMG Vastgoed.

Het meeste onderhoud, zoals schoonmaak, schilderwerk, aanpak van de liften (nieuwe motoren en bekabeling) en het kitten van betonraden, loopt op schema. Binnenkort start het “nieuwe intercom systeem” project – zie zojuist uitgelegd.

Echter, eind februari '26, is financiële- en administratieve dienstverlening van NMG nog niet op het gewenste niveau. We hebben in ieder geval **twee** belangrijke knelpunten. De **eerste** is het overzetten van het beheer van VVE Ravelijn bankrekeningen van Atrium naar NMG; dit duurt eindeloos lang. Reden hiervan is o.a. het omslachtige proces met digitale formulieren, waarbij door een bank telkens aanvullende informatie wordt gevraagd (voortvloeiend uit strenge regelgeving). VvE Ravelijn kan daarom op dit moment geen mutaties uitvoeren op de bankrekeningen, waardoor de betaling aan leveranciers achterloopt en wij geen automatische incasso's kunnen uitvoeren. Als bestuur zetten we zoveel mogelijk druk op NMG om deze overgang zo spoedig mogelijk te regelen.

Het **tweede** knelpunt is TwinQ – het systeem dat voor elke eigenaar toegankelijk is en relevante informatie bevat over het appartement. Bij de overgang van Atrium naar NMG zijn al onze gegevens in een archief-omgeving geplaatst, en door ons niet meer benaderbaar.

Met TwinQ moet geregeld worden dat het bestuur van VvE Ravelijn toegang heeft tot het archief (technisch gezien is dit mogelijk). Ook is het noodzakelijk dat TwinQ gegevens over 2025 alsnog aangepast kunnen





worden, teneinde de jaarrekening 2025 (door Atrium) op te stellen. En zonder een goede eindbalans 2025 is er geen goede beginbalans 2026 in TwinQ. TwinQ 2026 is (mede daardoor) momenteel niet up-to-date. We verwachten van NMG dat deze organisatie de genoemde problemen snel oplost.

### **Consequentie voor maandelijkse bijdragen**

Als gevolg van het bovenstaande zijn de incasso's voor de maandelijkse bijdrage over februari 2026 niet afgeschreven – u bent hier eerder over geïnformeerd. Omdat de precieze bedragen van de bijdrage per maand per appartement in TwinQ zitten (in het archief) is het niet gemakkelijk om voor elke eigenaar een brief op te stellen, waarin wordt verzocht om de maandelijkse bijdrage handmatig over te maken, met vermelding van het exacte bedrag.

Hiervoor zoeken we, samen met NMG, naar een oplossing. Hopelijk kunnen we in de laatste week van februari toch elke eigenaar de juiste informatie sturen, zodat zij de bijdrage over kunnen maken. Dan krijgt elke eigenaar ook een update over de bijdrage over maart '26.

### **Brief “aandeel in het reservefonds”**



Voor het doen van uw aangifte Inkomstenbelasting 2025 (mogelijk vanaf 1 maart a.s.) heeft u informatie nodig over uw aandeel in de reserves van de VvE Ravelijn per 1 januari 2025. Gezien de problematiek met TwinQ was het tot dusver niet mogelijk om deze brief te laten uitsturen door NMG. Het bestuur zal daarom zelf de benodigde informatie aan eigenaren sturen, waarbij we gebruik maken van de

brieven die vorig jaar zijn verstuurd én het door de ALV goedgekeurde jaarverslag van 2024. We doen ons best u vóór 1 maart '26 te informeren.

### **Opname waterstanden (voor verrekening waterverbruik '25)**

Alle watermeterstanden zijn binnen. Voor de watermeters die inmiddels (bijna) onleesbaar zijn, is een offerte gevraagd aan fa. Bos. Dit is mede te danken aan het hele goede werk van het team dat tijdens de ALV van december '25 aanbod om te helpen bij het inventariseren van de watermeterstanden. Hartelijk dank Carla, Jip en Simone voor jullie inspanningen.

De facturen voor het verbruik van het water kunnen pas worden verstuurd nadat we de problemen met TwinQ (zie boven) hebben opgelost.

### **Vacature voorzitter VvE bestuur**

In de ALV van juni 2026 (gepland op donderdag 18 juni) zal dhr. Robert Wolff (WB 246) afscheid nemen als voorzitter van het VvE bestuur. Dit in verband met een verhuizing naar Muiden, en de verkoop van zijn appartement in De Ravelijn. Wij zijn daarom op zoek naar een nieuwe voorzitter. De meest in het oog springende taak is het voorzitten van de ALV, daarnaast is een voorzitter lid van het bestuur van de VvE en worden taken onderling verdeeld op basis van beschikbaarheid (tijd), interesses en kennis/kunde. Het bestuur zal binnenkort zelf ook eigenaren hiervoor polsen, maar u wordt hartelijk uitgenodigd uw interesse kenbaar te maken via: [vveravelijn@gmail.com](mailto:vveravelijn@gmail.com)



### **Trappenhuis coördinatoren gevraagd..**

De op de prikboards vermelde vacature voor “trappenhuis coördinator” heeft gelukkig veel respons opgeleverd. Het bestuur gaat gesprekken organiseren met degenen die zich hebben aangemeld – waarvoor dank! – en een enkele open plek invullen door het rechtstreeks benaderen van kandidaten. Tijdens de ALV van juni '26 zullen we in een presentatie de invulling van deze functie verder toelichten, en aan de ALV ter besluitvorming voorleggen.

### **Tuinenschouw maart '26**

In Maart wordt weer een tuinenschouw gehouden. Dit met het oog op het uniform houden van de aanblik van De Ravelijn én de staat van onderhoud van het gebouw. Wortels van te fors uitgegroeide coniferen of bomen kunnen rioleringsbuizen aantasten, met lekkages als gevolg, helaas hebben we hiermee te maken.

Bij eigenaars waar afwijkingen in de tuin worden geconstateerd, worden door het bestuur op dit feit geattendeerd met het verzoek om alsnog de aanpassingen door te voeren. Mocht blijken dat dit niet gebeurt dan is het bestuur helaas genoodzaakt de hovenier in te schakelen om alles in orde te brengen. Enkele regels (zie ook het Huishoudelijk Reglement): Geen klimop langs privacy- schermen, geen klimop langs muren - dit tast het voegwerk en de stenen aan, geen klimop of andere planten langs de hekwerken of staalconstructie, dan vervalt de garantie op de verf.

Geen planten of iets dergelijks hoger dan de privacy schermen en geen beplanting die door de beukenhaag op de begane grond groeit.



### **Nieuwe lantaarnpalen**



Onlangs zijn aan de Wageningseberg, Vaalserberg en aangrenzende straten nieuwe lantaarnpalen geplaatst, met LED verlichting. Een aantal bewoners van de Wageningseberg heeft aangegeven dat de lampen wel érg fel branden, en dit gemeld bij het VvE bestuur. Na het door ons indienen van de klachten bij de gemeente Utrecht, ontvingen we de volgende reactie: “De gemeente Utrecht vervangt op dit moment de bestaande openbare verlichting door energiezuinige LED-verlichting. Dit doen we om verschillende redenen: duurzaamheid, lagere energiekosten en omdat de huidige lampen in de toekomst niet meer leverbaar zijn. LED-verlichting kan in het begin anders aanvoelen. Het lichtbeeld is nieuw en de lampen moeten soms even ‘inbranden’. Daarnaast wordt de verlichting na verloop van

tijd vanzelf iets minder fel door natuurlijke vervuiling van de armaturen. Wij willen u daarom vragen om de situatie een tijdje aan te kijken. Mocht u na enkele maanden nog steeds hinder ervaren, dan kunt u uiteraard opnieuw een melding doen. We kijken dan graag opnieuw met u mee”.



## Glasvezel

Zoals bekend ontbrak tot dusver een essentiële glasvezelkabel tussen het distributie punt aan de Brennerbaan en de trappenhuisen Groen en Turquoise. Tot onze verrassing is eind januari alsnog deze verbinding aangelegd. Hiermee zou het technisch mogelijk moeten zijn voor de appartementen in deze trappenhuisen om alsnog een werkende glasvezelverbinding te kunnen krijgen. KPN stuurt degenen die een werkende verbinding hebben een e-mail, zodat er contact gelegd kan worden tussen eigenaar en KPN. Ook kunnen eigenaren KPN zelf benaderen (dit gaat niet via het VvE bestuur), via telefoon nummer 088-0063744.

## Verder delen van wetenswaardigheden in – en over de Ravelijn



Bewoner Salco Kuijt (WB 238) heeft onlangs geregeld dat in elk trapportaal een overzicht hangt van de belangrijkste telefoonnummers in geval van nood. Salco heeft echter nog wat in petto. Naast het feit dat hij de whatsappgroep Oranje heeft gestart, en nu beheert, stelt hij voor om een soort krantje op te zetten met daarin wetenswaardigheden over De Ravelijn, en vooral aandacht voor de bewoners ervan. Met hierin per editie een interview met 1 of 2 bewoners. Met het plaatsen van advertenties van lokale ondernemers kunnen de onkosten bestreden worden. Salco wil dit alles graag coördineren. Vraag: wat vindt u van dit sympathieke idee? Zou u geïnterviewd willen worden, om daarmee deze krant ook inhoud te geven? Graag uw reactie aan

Salco: [salcokuyt@icloud.com](mailto:salcokuyt@icloud.com)

Met vriendelijke groet,

Het Bestuur – Ellen, Gerard en Robert, en Jack & Cora (draaien mee)