



NIEUWSBRIEF VvE RAVELIJN

Maart 2026

Beste eigenaars en bewoners,

De VvE Ravelijn maakt administratief gezien een lastige start in 2026. Dit is voornamelijk te wijten aan de strenge witwascontroles die banken uitvoeren op het beheer van VvE bankrekeningen. Zeker wanneer het beheer hiervan verandert: in ons geval de overstap per 1 januari 2026 van Atrium vastgoedmanagement naar NMG VvE Beheer. In deze nieuwsbrief vindt u meer informatie hierover. Verder geven wij een update over de recent uitgevoerde tuinschouw, airco gebruikersovereenkomsten en het project "nieuwe intercom installatie". Ook de website en de bestuur vacatures komen langs.

Mocht u naar aanleiding van deze nieuwsbrief nog vragen of opmerkingen hebben, graag deze richten aan het mailadres van het bestuur: vveravelijn@gmail.com.

Toegang tot de bankrekeningen van de VvE Ravelijn & consequenties..

Na de overstap naar een nieuwe beheerder is het bestuur geconfronteerd met een onverwacht en bijzonder taai probleem. Bij de overgang van Atrium naar NMG moesten machtigingen worden overgezet, die het de nieuwe beheerder NMG mogelijk maakt om de bankrekeningen van onze VvE te kunnen gebruiken voor betalingen en het innen van eigenaars bijdragen.

Dit proces bleek zeer tijdrovend, en gedurende dit proces had de VvE Ravelijn geen toegang tot haar eigen bankrekeningen. Banken zijn verplicht een aantal toetsen te doen, die in de praktijk een lange doorlooptijd kennen.

ACHTERGROND

- Banken zijn wettelijk verplicht om een uitgebreid 'Know Your Customer' (KYC) onderzoek te doen om witwassen en terrorismefinanciering te voorkomen. Elke nieuwe beheerder (en vaak ook de VvE-bestuurders) moet volledig worden gescreend voordat zij toegang krijgen tot de rekening.
- UBO-registratie: Sinds de invoering van het UBO-register moeten banken controleren wie de 'Ultimate Beneficial Owners' (uiteindelijk belanghebbenden) van de VvE zijn. Het verzamelen en verifiëren van deze gegevens van alle relevante personen kost veel tijd.
- Vier-ogenprincipe en Veiligheid: Om fraude te voorkomen hanteren veel VvE's en banken een vier-ogenprincipe. Dit betekent dat er vaak meerdere handtekeningen en identiteitscontroles nodig zijn van zowel de oude als de nieuwe partijen, wat de doorlooptijd verlengt. In de praktijk worden hierbij ook fouten gemaakt – zo kreeg de VvE Ravelijn van 1 bank ingevulde formulieren toegestuurd van een andere klant 😬.
- Beperkte capaciteit bij banken: Er is in Nederland slechts een beperkt aantal banken (zoals ING, Rabobank en ABN AMRO) die rekeningen voor VvE's aanbieden. Door de enorme administratieve last van de controles hebben deze banken vaak lange verwerkingstijden voor het wijzigen van volmachten.

VVE Belang heeft hier in januari 2025 een artikel aan gewijd (zie bijgaande link).

<https://www.eigenhuis.nl/nieuws/grote-problemen-bij-bankrekeningen-vves>

In 2025 is er in de politiek wel over gesproken, maar zijn de problemen niet opgelost.



Sinds 1 week hebben weer toegang tot onze bankrekeningen. Met uitzondering van de rekening bij de ASN bank. Daarvoor is het proces gestart om deze rekening op naam te zetten van alleen de VvE (dus geen externe beheerder meer). NMG wil deze rekening niet beheren, het werkt niet samen met ASN.

Gevolgen van het tot 17 maart j.l. ontbreken van toegang tot een betaalrekening:

Wat konden we niet?	Consequentie?
1. Betalen van leveranciers van diensten / producten. Automatische incasso's van nutsbedrijven (water / elektriciteit) liepen wel door.	We hebben met alle leveranciers contact gehad, er was begrip voor de situatie (ze herkenden e.e.a. ook van andere VvE's) en hebben geduld getoond m.b.t. betalingen. Meeste lopende onderhoudsprojecten gingen door, nieuwe konden niet worden gestart. De montage van nieuwe ramen & kozijnen op 3 adressen bij Groen is met 1,5 maand uitgesteld (tot in mei '26). De start van de montage van het nieuwe intercomsysteem is 3 weken uitgesteld.
2. Innen van maandelijkse bijdragen via een automatische incasso	We hebben eigenaars gevraagd hun bijdragen voor februari en maart '26 handmatig over te maken (eigenaars: hartelijk dank voor jullie medewerking!)
3. Het opzetten van de boekhouding in TwinQ bij NMG	Zonder een beschikbare betaalrekening kun je niet veel beginnen – transacties komen niet door. Financiële informatie in TwinQ voor eigenaren is nu niet actueel.

Situatie per 30 maart:

1. **Openstaande facturen zijn betaald.** Met NMG gaan we in gesprek over de factuur voor hun dienstverlening 1^e kwartaal '26. NMG heeft door het ontbreken van toegang tot onze bankrekeningen niet alle afgesproken diensten kunnen leveren, waardoor het VvE bestuur administratief gezien veel zelf heeft moeten doen. Wel waardeert het bestuur de inspanningen die NMG (waaronder ook de directie) heeft geleverd om nu alsnog hun ondersteuning op orde te krijgen. Waaronder ook de hulp bij het krijgen van toegang tot de bankrekeningen – NMG heeft op het punt gestaan een formele klacht in te dienen bij ABN-AMRO. Wat betreft de afgesproken nieuwe **onderhoudsprojecten voor 2026: deze worden nu in gang gezet** – hiervoor hebben we overleg gehad met technisch coördinator Peter Heijnekamp van NMG.
2. NMG geeft aan dat het nu voor 80% van het aantal eigenaars in staat is om de maandelijkse bijdrage **automatisch (per incasso)** te innen. Die inning zal deze week (30.3 – 3.4) plaatsvinden. Voor 20% van het aantal eigenaren geldt dat de bankrekening gegevens & machtiging tot automatische incasso niet goed door Atrium zijn doorgegeven, zij worden deze week benaderd door NMG / de VvE penningmeester, met het verzoek nog éénmaal handmatig hun maandbijdrage over te maken en een machtigingsformulier in te vullen. Daarnaast gaat de VvE penningmeester alle handmatig overgemaakte maandbijdragen verifiëren, om zeker te stellen dat we qua maandbijdrages helemaal “bij” zijn. Bij eventuele afwijkingen wordt met de betreffende eigenaren contact opgenomen.
3. De administratie in TwinQ wordt langzamerhand opgebouwd. Bij de overgang naar NMG hebben we ervoor gekozen om de VvE Ravelijn boekhouding volledig van 0 af aan in te richten. Dit om, in de loop der tijden ontstane, vervuiling in grootboekrekeningen niet mee



te nemen. Om de boekhouding met de juiste beginbedragen te vullen, is een correct jaarverslag '25 nodig. In de nieuwsbrief van februari '26 maakten we melding van een TwinQ omgeving die ten onrechte was gearcheveerd. Na veel inspanningen door de organisatie TwinQ is het gelukt om weer een werkende VvE Ravelijn administratie (over 2025 en eerdere jaren) bij Atrium te laten draaien. Hierdoor kon Atrium een aantal correctie boekingen doen, nodig om voor alle grootboekrekeningen een 1:1 aansluiting tussen 2024 en 2025 te realiseren. VvE Ravelijn is afgelopen week zelf op bezoek geweest bij de ASN bank en heeft daar de bankstanden gekregen, die zijn gemaild aan Atrium. Vervolgens heeft Atrium een (4^e) concept jaarverslag aan VvE Ravelijn gestuurd. De VvE penningmeester controleert het jaarverslag nu uitgebreid. Na het verwerken van eventuele correcties, wordt het jaarverslag '25 door Atrium aangeboden aan de kascommissie.

Een en ander is snel opgeschreven in een nieuwsbrief, maar heeft in de afgelopen periode het VvE bestuur veel energie gekost. We zetten langzamerhand stappen in de goede richting, maar hadden ons (dat geldt vast voor u ook ..) de overgang naar NMG anders voorgesteld. Na het opstellen van het jaarverslag bereiden we de verrekening (via NMG) van de kosten van het watergebruik '25 voor alle eigenaren voor. Die verrekening volgt naar verwachting in mei '26.

Tuinenschouw 2026



De tuinen hebben nog wat aandacht nodig... © Salco Kuijt 2026

In de afgelopen weken heeft de jaarlijkse controle van de tuinen plaatsgevonden (hierbij heeft Cora de Kiviet het voortouw genomen). Veel tuinen zien er goed uit. Maar er zijn ook diverse afwijkingen ten opzichte van de spelregels (zie het HHR) geconstateerd. De eigenaren van deze tuinen ontvangen binnenkort een persoonlijke brief, met hierin de afwijkingen en het verzoek deze te verhelpen. Het bestuur zal toezien op het uitvoeren van het herstel.

Er zijn twee issues die we vaker

tegenkomen, en daarom in deze nieuwsbrief delen. De beukenhaag is onze trots en vormt nog een mooi geheel, maar bij diverse woningen is sprake van ingroei van klimop en zaailingen in en onder de beukenhaag. Die ingroei moet worden verwijderd. Verder vragen we aandacht voor bomen en struiken in het algemeen. Deze moeten qua hoogte echt minimaal onder de horizontale staalconstructie blijven.



Airco's – gebruikersovereenkomsten

Het is belangrijk om voor airconditioning apparatuur met doorvoer op het gemeenschappelijke dak / aan de gemeenschappelijke gevel / op het (privé) balkon afspraken vast te leggen – hiervoor hebben we de gebruikersovereenkomst airconditioning. Voor diverse appartementen is dit al goed geregeld, voor een aantal niet. Indien u een nieuwe airco, zoals hierboven beschreven, wilt plaatsen, graag vooraf overleg met het bestuur. **Heeft u een dergelijke airco unit in uw appartement, zonder dat u een VvE Ravelijn gebruikersovereenkomst heeft getekend, laat dit het bestuur weten via vveravelijn@gmail.com.**



Het bestuur zal zelf ook controles uitvoeren – een incomplete administratie is niet zinvol.

Groot onderhoud – nieuw intercom systeem

Op 19 en 23 maart heeft het bestuur overleg gehad met Peter Heijnekamp, onze technisch coordinator bij NMG. Hierbij is het groot onderhoud plan '26 besproken. Nu we weer bij onze gelden kunnen, is het mogelijk leveranciers / aannemers in te schakelen. In een volgende nieuwsbrief hier meer informatie over (anders wordt deze nieuwsbrief te lang). De planning van de aanleg van het nieuwe intercom systeem is 3 weken vertraagd, maar we kunnen nu echt starten omdat de 1^e bestelling is gedaan (de aanbetaling ook).

Datum	Trappenhuis	Opmerkingen
Di 28 april '26	Geel	Woensdag 29 april is uitloop. Dan pauze, om ruimte te hebben voor het oplossen van evt. kinderziektes bij Geel
Di 12 mei '26	Oranje	
Wo 13 mei '26	Rood	
		Overige trappenhuisen: planning wordt uiterlijk 16 april '26 gecommuniceerd, zodat er minimaal 5 weken zit tussen berichtgeving en uitvoering van de werkzaamheden.

In het kader van het onderhoud nog wel goed om te melden, dat het schilderproject winter '26 is afgerond. Er staat nog wel een aantal punten open (een aantal trapleuningen, enkele wanden en 1 buitendeur nog verven), en we doen nog een uitgebreide check (met Tanja). We zijn in overleg met een vertegenwoordiger van de fa. van Doorn.

Website VvE Ravelijn

Al sinds langere tijd zorgt Altwin de Moor ervoor dat de website van VvE Ravelijn actuele informatie bevat. Daar kunt u ook antwoord vinden op vragen die u heeft over het pand, en het bewonen van een appartement in De Ravelijn. Als u suggesties heeft voor aanvullingen op de website, laat het ons weten. De website: <https://vveravelijn.com/>



Bestuur VvE Ravelijn

Naast het vertrek van Robert Wolff na de a.s. ALV op 18 juni, zal ook Ellen Stelloo afscheid nemen als bestuurslid. Zij heeft een nieuwe, drukke baan in Leiden, en kan (met ook de reistijd) dat helaas niet combineren met werk voor het VvE bestuur. Gelukkig hebben Cora de Kiviet en Jack Vogels aangegeven tot het bestuur toe te willen treden per 18 juni, maar dan nog (bij goedkeuring ALV) bestaat het bestuur uit slechts 3 personen. In een recent overleg met een aantal eigenaars is door hen de suggestie gedaan meer te werken met het laten oppakken van specifieke werkzaamheden door eigenaren. Taken met een duidelijk begrenzing, en een helder begin & eindpunt. Een goed idee. Daarnaast blijft een bestuur van 4-5 personen gewenst, zeker voor een pand met 215 woningen. Dus nogmaals: meld je aan, beste eigenaar / eigenaresse. Invulling van de rol ter ondersteuning van ons allemaal: altijd in overleg.

Met vriendelijke groet,

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