



NIEUWSBRIEF VvE RAVELIJN

Juni 2026

Inleiding

In deze nieuwsbrief aandacht voor een aantal onderhoudsprojecten. Een korte update over het verrekenen van de waterkosten 2025. Hoewel de aanleg van glasvezel in De Ravelijn geen verantwoordelijkheid is van de VvE, willen we wel eigenaars helpen bij het oplossen van “open einden”. Tot slot korte aandacht voor de a.s. Algemene Leden Vergadering.

Als bijlage bij deze nieuwsbrief hebben we een ingezonden bericht opgenomen van eigenaar Salco Kuyt (WB 238), die op persoonlijke titel aandacht vraagt voor de betrokkenheid van eigenaars / bewoners bij De Ravelijn.

Tuinonderhoud

A.s. vrijdag, 12 juni, voert de fa. Harkes tuinonderhoud uit. Een ploeg van zes personen start om 07:30 uur met de werkzaamheden, waarbij het nodige snoeiwerk zal worden uitgevoerd. Dit zal onvermijdelijk gepaard gaan met flink geluid van tuingereedschap, wij vragen uw begrip hiervoor.

Nieuw Intercom systeem – update

De installatie van het intercom systeem vordert gestaag. Montage in de appartementen aan trappenhuis Regenboog zal op woensdag 17 en donderdag 18 juni plaatsvinden.

Het Velectro team bezoekt ondertussen enkele appartementen waar het nieuw aangelegde systeem nog storingen vertoont. Wanneer uw binnenunit niet naar behoren functioneert, neem dan s.v.p. contact op met projectbegeleider Jack Vogels via vveravelijn@gmail.com.

Hij zal dan met Velectro actie ondernemen.

Project Rookgasafvoerkanalen (RGA) – update

Het onafhankelijk technisch bureau, Spekschate Installatietechniek, is gevraagd een representatief onderzoek te doen naar de RGA's van ons complex. Dat onderzoek is uitgevoerd op 22 april j.l. en inmiddels hebben wij het onderzoeksrapport ontvangen.

Marjolein Zwiep, u wel bekend van o.a. haar betrokkenheid bij het project schilderwerk 2025 / 2026, houdt voor de VvE de vinger aan de pols. Het rapport is gedegen en goed onderbouwd.

We hebben in De Ravelijn 2 typen rookgasafvoeren: 37 appartementen aangesloten op een CLV systeem (CLV = Combinatie Luchttoevoer en Verbrandingsgasafvoer), en 188 appartementen die met een individuele afvoer hun rookgas naar het dak brengen. Voor beide systemen geldt dat er in 2017 een thermoplastische voering in de rookgasafvoeren is aangebracht, ter behoud en bescherming van de aluminium afvoerbuizen. Spekschate constateert met name tekortkomingen in de verbinding tussen de horizontale buizen vanaf de individuele CV's in de appartementen en de verticale buizen in de schachten. Bij de CLV systemen zijn aangebrachte rubbers op veel plekken aan het verteren of vertonen scheuren waardoor er lekkage bij deze verbindingen is. In de horizontale buizen van zowel de CLV-systemen als de individuele RGA's is veelvuldig condensaat en soms vervuiling aangetroffen, wat duidt op een te gering afschot. Het condensaat



(dat ontstaat wanneer afvalgassen afkoelen – de aanwezige waterdamp zet zich dan om in water), is agressief en zal leidingen, en meer nog verbindingen, aantasten. Ook op de begane grond, aan de voet van de CLV systemen, is vuil geconstateerd, waardoor de voet kan gaan roesten en lekken.

Dit is slechts een greep uit de bevindingen van Spekschate.

Het is zeker niet de bedoeling om u als eigenaar “de schrik op het lijf” te jagen. We hoeven niet acuut de rookgasafvoerkanalen te repareren of zelfs af te sluiten. Aan de andere kant hebben we niet voor niets dit project voor 2026 in het leven geroepen, we moeten wel actie ondernemen.



Spekschate geeft een flink aantal adviezen voor het “laten voldoen van de rookgasafvoeren aan de geldende regels zoals vastgelegd in het bouwbesluit”. Voor de uitvoer hiervan zal o.a. de fa. Wouterse en de leverancier die in 2017 de thermoplastische voering heeft aangebracht betrokken moeten worden. Marjolein Zwiep ondersteunt hierbij. Zodra meer duidelijk is over de te nemen maatregelen, de planning en de consequenties voor de huidige & te plaatsen CV's van de eigenaren volgt nadere informatie.

Omdat in de ALV van juni het actieplan nog niet beschikbaar zal zijn, staat dit onderwerp niet expliciet op de agenda. Marjolein Zwiep zal de 18^e juni wel aanwezig zijn om vragen te beantwoorden.

Wat we wel vragen van u als eigenaar is het volgende.

NMG vroeg u in januari j.l. informatie aan te leveren over uw CV-ketel. Nog niet van alle bewoners is deze informatie ontvangen. Het is van groot belang voor de vervolgstappen in dit project om deze informatie van alle woningen ter beschikking te hebben. Binnenkort zullen eigenaars, waarvan nog geen informatie is ontvangen, hierover persoonlijk benaderd worden.

Project “etsen van ramen”

Polyvile vervolgt zijn werkzaamheden direct na de bouwvak '26. We hebben met Polyvile de maand september '26 gereserveerd om beschadigde ramen aan de Vaalserberg zijde van De Ravelijn aan te pakken. Eigenaars hoeven er niet voor thuis te blijven.

Ter toelichting: wanneer regenwater langs een buitenmuur (bakstenen, beton of voegmortel) stroomt, lost het mineralen op, zoals kalk (calciumcarbonaat) en silicaten (kieselzuur). Wanneer dit water vervolgens over de ramen loopt en daar opdroogt door de zon, vindt er afzetting van kalk en zouten plaats. De stoffen reageren chemisch met het hoofdbestanddeel van glas (siliciumdioxide), de zon versnelt dit proces. Hierdoor 'vreet' de kalk zich letterlijk in het glas, waardoor het oppervlak ruw en microscopisch beschadigd raakt, te herkennen aan een witte, grauwe of regenboogachtige waas of uitgebeten strepen. Polyvile is een gespecialiseerd bedrijf

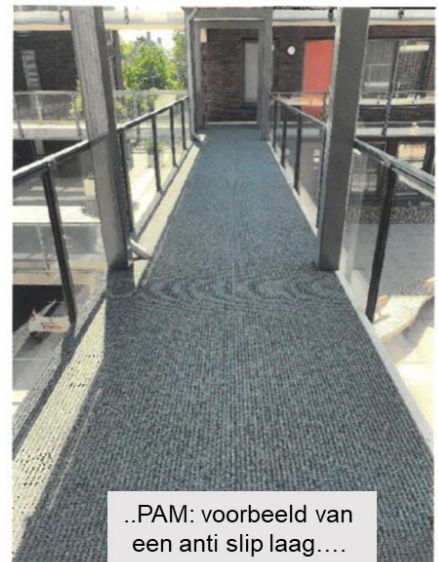


dat het glas zal polijsten, waarmee het de bovenste, beschadigde microscopische laag van het glas verwijdt met een speciale polijstpasta en het glas weer glad en helder wordt.

Project galerij afwerking coating (2027)

In het Meerjaren Onderhouds Plan (MJOP) van VvE Ravelijn is voor volgend jaar de vervanging van de coating van de galerijen opgenomen. Uiteraard bespreken we in de ALV van a.s. december het groot onderhoud programma voor 2027 en bepaalt de ALV welke werkzaamheden worden uitgevoerd (het MJOP is een leidraad, geen verplichting). Wel willen we 2026 de nodige informatie verzamelen.

Wat is er aan de hand? Op diverse plekken op de galerijen is sprake van craquelévorming (een netwerk van fijne, ondiepe haarscheurtjes) in de coating van galerijvloeren. Het doet afbreuk aan het aanzicht van de galerij. Maar vooral, als hier niets aan gedaan wordt, kan er water doordringen in het onderliggende beton, wat kan leiden tot betonrot (corrosie van de wapening). Via NMG zijn 3 offertes ontvangen, van de firma's Gacon, Balm en PAM. Bijgevoegd een suggestie van PAM voor het aanbrengen van een antislip laag – hierbij hoeft de ondergrond niet ontdaan te worden van de bestaande coating, de nieuwe laag beschermt als het ware de oude laag.



Onze vraag: welke eigenaar wil / welke eigenaars willen meedenken in het uitwerken van de opties, het eventueel voorbereiden van proefvakken en het zorgen dat de ALV goed wordt geïnformeerd? Graag uw reactie naar veravelijn@gmail.com

Verrekenen kosten waterverbruik 2025

Mede dankzij de inzet van de projectgroep Watermeterstanden en het Excel werk van Ellen Stelloo is het verbruik van de individuele appartementen vertaald in een eindafrekening '25. Sommigen moeten bijbetalen, anderen krijgen geld terug na verrekening met de betaalde voorschotten.

Voor elk appartement is een detail overzicht beschikbaar van de meterstanden, het verbruik en de kosten. NMG stuurt dit mee met de facturen die de komende weken worden verzonden aan de eigenaars. Indien u geld terug krijgt van de VvE, maakt NMG dit enkele dagen na versturing van de factuur over.

Glasvezel aanleg: de laatste loodjes..

Heeft u nog geen (werkende) glasvezelaansluiting? Meld het ons!

Vorig jaar is glasvezel aangelegd in ons complex in opdracht van KPN. Helaas heeft nog steeds een aantal appartementen geen (werkende) glasvezelaansluiting. De aanleg van glasvezel is geen taak van het VvE bestuur, maar gezien het grote aantal klachten van bewoners proberen we te ondersteunen waar mogelijk. Marjolein Zwiep zal problemen met glasvezel gaan coördineren. Vriendelijk verzoeken wij u vóór 23 juni 2026 contact met haar op te nemen als u nog geen (werkende) glasvezelaansluiting heeft. Zij is bereikbaar per mail



mbzwiép@gmail.com of via Whats-app 06-46955006. Met de bewoners van WB 36, 38, 40, 84, 134, 136, 230, 232 en 234 heeft zij inmiddels contact gehad, deze bewoners hoeven zich niet opnieuw aan te melden.

Burendag

Na de erg leuke editie van 2025, georganiseerd door Ravelijn bewoners, is het in september '26 weer tijd voor de "Nationale Burendag".

Hoewel de organisatie ervan geen officiële taak is van het VvE-bestuur, vinden wij dit een waardevol initiatief dat bijdraagt aan de onderlinge betrokkenheid. Daarom ondersteunen wij dit graag.

Lijkt het u leuk om mee te helpen met de organisatie van de Burendag 2026? Meld u dan aan via Jolande Voorma, email: jolande@fix-focus.nl

Samen maken we er een gezellige dag van!

Tot slot

We hopen u te mogen verwelkomen op de a.s. Algemene Leden Vergadering van juni 2026. Na de trappenhuisvergadering in trappenhuis Regenboog van 3 juni j.l. (waar geen meerderheid van de eigenaars aanwezig was), is de vergadering op donderdag 18 juni a.s. in de Musketon, geplande start is 19:30 uur.

Heeft u vragen / opmerkingen naar aanleiding van deze nieuwsbrief: graag uw reactie via vveravelijn@gmail.com

Met vriendelijke groet,

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



BIJLAGE

Wonen in Ravelijn: meer dan alleen een dak boven het hoofd

Een ingezonden bericht op persoonlijke titel van Eigenaar S.E. Kuyt, Wageningseberg 238

Waarom woont men eigenlijk in appartementencomplex Ravelijn? Een eenvoudige vraag, maar het antwoord zegt veel over hoe wij samen leven in een gebouw met maar liefst 215 appartementen. Is Ravelijn slechts een praktische plek om te wonen, of kan en moet het méér zijn dan dat?

Woont men hier omdat het complex gunstig ligt, dicht bij de snelweg en daarmee praktisch voor werk en mobiliteit? Voor sommigen zal dat zeker een rol spelen. Of woont men hier omdat de woningmarkt weinig alternatieven biedt en Ravelijn simpelweg een beschikbare woonruimte is? Ook dat zal voor een aantal bewoners een realiteit zijn.

Maar is dat alles?

Is een appartement slechts een plek waar men thuiskomt, eet, slaapt en de volgende ochtend weer vertrekt? Een privéplek achter de voordeur, zonder verdere betrokkenheid bij wat zich daarbuiten afspeelt? Als dat de enige gedachte is, dan wordt wonen gereduceerd tot gebruik maken van stenen, liften, galerijen en voorzieningen, zonder oog voor het grotere geheel. Een complex als Ravelijn is echter meer dan een verzameling losse appartementen. Het is een gemeenschap onder één dak. Een gebouw dat alleen goed kan functioneren en aantrekkelijk kan blijven wanneer bewoners zich realiseren dat wonen ook medeverantwoordelijkheid met zich meebrengt.

Dat betekent niet dat iedereen beste vrienden hoeft te worden of overal aan mee moet doen. Wel betekent het dat bewoners beseffen dat het gebouw, de gemeenschappelijke ruimtes, de uitstraling en de sfeer niet vanzelf goed blijven. Dat vraagt aandacht, betrokkenheid en soms ook inzet. Niet alleen van bestuur, beheerder of een kleine groep actieve bewoners, maar van iedereen die hier woont en dagelijks gebruik maakt van wat Ravelijn biedt.

Daar komt nog iets bij: het menselijke aspect. In dorpen spreekt men vaak over “noaberschap” – naar elkaar omzien, een groet, een helpende hand, betrokkenheid zonder opdringerigheid. In een groot appartementencomplex lijkt dat soms verder weg, maar juist daar is het van waarde. Ook in een gebouw met 215 appartementen kan een vorm van dorpsgevoel bestaan. Niet door iedereen intensief met elkaar te verbinden, maar door een cultuur van respect, aandacht en medeverantwoordelijkheid. Want wat gebeurt er als die betrokkenheid ontbreekt? Dan ontstaat gemakkelijk anonimiteit. Men leeft langs elkaar heen. Het gebouw wordt iets van “anderen” – van het bestuur, de beheerder, de schoonmaker – maar niet van de bewoners zelf. En juist daar begint vaak de achteruitgang: in onverschilligheid.

Een treffend voorbeeld daarvan is de poging die is gedaan om een periodiek voor Ravelijn uit te geven. Het idee daarachter was eenvoudig maar waardevol: bewoners informeren, verbinden en een platform bieden voor zaken die in het gebouw leven. In datzelfde kader is ook een oproep gedaan om een kleine redactie of werkgroep te vormen, zodat dit initiatief door meerdere bewoners gedragen zou kunnen worden. Op die oproep kwam destijds geen reactie.

Dat kan teleurstellend zijn en roept de vraag op of bewoners geen tijd hadden, terughoudend waren, of eenvoudigweg niet het gevoel hadden dat hun bijdrage van betekenis zou zijn. Maar misschien is dat niet het einde van het verhaal. Want dat kan alsnog.



Een initiatief hoeft niet te stranden omdat een eerste oproep stil blijft. Soms heeft betrokkenheid tijd nodig. Soms moet een idee groeien. En misschien zijn er bewoners die nu wél denken: misschien kan ik toch iets bijdragen, al is het maar een klein beetje.

Een gebouw met 215 appartementen kan immers niet leven van initiatieven van enkelen alleen. Een gemeenschap ontstaat wanneer meer mensen bereid zijn om mee te denken, ideeën aan te dragen of een bescheiden taak op zich te nemen. Niet alles hoeft groot of zwaar te zijn; soms begint betrokkenheid met een eenvoudige reactie, een suggestie of de bereidheid om samen iets op te bouwen. Misschien is dat precies de vraag die Ravelijn zichzelf moet stellen: willen wij een complex zijn waar men vooral individueel woont en verder weinig van elkaar verwacht? Of willen wij, hoe groot het gebouw ook is, toch iets behouden van dat gevoel van saamhorigheid, van noaberschap, van samen verantwoordelijkheid dragen?

De vraag is dus niet alleen waarom men in Ravelijn woont, maar ook hoe men er wil wonen. Wil men wonen in een gebouw waar men slechts passeert? Een plek die alleen functioneel is: dicht bij de snelweg, een beschikbare woning, een adres waar men eet, slaapt en weer vertrekt?



..dit vragen we nu ook weer niet van u...

Of wil men wonen in een complex waar bewoners, ieder op hun eigen manier, bijdragen aan een prettige, veilige en aantrekkelijke woonomgeving? Een plek waar men niet alleen een appartement bezit of huurt, maar ook medeverantwoordelijkheid voelt voor het geheel?

Want betrokkenheid begint niet pas bij grote besluiten of ingewikkelde vergaderingen. Die begint vaak klein: met een groet in de lift, met respect voor de gemeenschappelijke ruimte, met een reactie op een oproep, met meedenken, met een hand

uitsteken. Ravelijn kan een gebouw zijn van stenen en deuren. Maar het kan ook een woonomgeving zijn met iets van gemeenschap, van betrokkenheid en van noaberschap. Die keuze ligt uiteindelijk niet bij “de ander”. Die ligt bij ons allemaal.

Want een gebouw blijft niet alleen in stand door onderhoud aan stenen, maar ook door onderhoud aan betrokkenheid – en daarvoor is het nooit te laat.

Met vriendelijke groet, S.E. Kuyt – Wageningseberg 238 – 3524 LW Utrecht
 ravelijnkrant@icloud.com (Het aanmeld adres)