



Jaarverslag stichting Oases 2017

Jaarverslag stichting Oases 2017

Samenvattend

Het was een bijzonder jaar, de Oases won de buitenkans. Een uitdaging voor de Oases en haar mensen als startende nieuwe onderneming. En een uitdaging voor de provincie die flexibel wil omgaan met de regels en procedures en zo wil leren van het proces van herbestemmen van een VAB. Dat het een uitdaging is bleek het afgelopen jaar. Er bleken nogal wat haken en ogen te zitten aan de prijs en er waren hobbels die genomen moesten worden. Het was eigenlijk het hele jaar voor de Oases en de provincie puzzelen hoe we de haken in de ogen konden krijgen. De contracten konden tot dan niet getekend worden en de werkelijke sleutel niet overhandigd. Het vroeg geduld en een lange adem. En eigenlijk was er tot het eind van dit jaar onzekerheid of de Oases haar prijs wel zou gaan aanvaarden.

Het grootste struikelblok was de twijfel over de waarde van de boerderij in relatie tot de vraagprijs. In de vraagprijs voor de boerderij zoals vastgesteld in de optie eerste koop, was meer dan de grond en de gebouwen gerekend. Aanvankelijk kwam er het bericht dat er een bouwkaavel voor een woning zou liggen op het erf, vervolgens bleek het om de optie te gaan om er één te kunnen gaan krijgen. Dat kan wanneer je daarvoor een plan maakt, waarbij een groot deel van de gebouwen gesloopt gaan worden. Het gewonnen plan van Oases, geroemd ook omdat ze uitging van hergebruik van alle gebouwen, ging echter uit van hergebruik van alle gebouwen. Het kwam er op neer dat de Oases een jasje had ontworpen en wilde gaan maken, de kostprijs daarvan is echter voor een heel kostuum. Wat betekende dat dus niet de prijs voor een jasje neergelegd moest worden, maar voor een heel pak. De provincie wilde niet zakken met prijs en even was het heel onzeker of de Oases de prijs wel wilde aanvaarden. Uiteindelijk is besloten eerst maar eens te beginnen met de das en dan te zien of we tot een ander plan, oftewel ontwerp kunnen komen.

Dit zal begin 2018 vorm krijgen.

En daarmee was het voor beide partijen een jaar waar een lange adem voor nodig bleek. Door blijvende inzet en de juiste intenties hebben we dat prima doorstaan.

Met goede moed en blijvend vertrouwen, sluit ik hiermee 2017 af.

Kitty Vos, voorzitter bestuur Stichting Oases



Jaarverslag 2017

Aanleiding en oprichting

Op 12 juni is stichting Oases opgericht, een stichting zonder winstoogmerk met het doel om depressie en burn-out terug te dringen en daarnaast nevenactiviteiten uit te oefenen ten behoeve van dit doel.

De oprichting vind haar oorsprong in een idee en wens van Kitty Vos om op een zo natuurlijke mogelijke wijze preventief in te spelen op de kenmerken van een (beginnende) depressie en burn-out. Haar idee werd positief ontvangen tijdens de VAB-athon van de provincie Overijssel, een tweedaagse ideeën marathon voor nieuwe creatieve plannen ter herbestemming van de leegstaande agrarische boerderij in Stegeren. Kitty schreef vervolgens een ondernemingsplan voor de betreffende boerderij en won daarmee op 17 mei 2017 twee jaar gratis gebruik en de optie eerste koop voor de boerderij aan de Spijkerweg in Stegeren.

Voor het tekenen van de contracten behorende bij de prijs, moest de stichting al snel opgericht worden. Op 12 juni is de stichting opgericht met de zetel op het woonadres van Kitty met voorlopig Kitty zelf als enige bestuurder. Dit omdat eerst de contracten ondertekent moesten worden alvorens de boerderij betrokken kon worden.

Statuten:

Doel: Het terugdringen van depressies en burn-outs, Het uitoefenen van nevenactiviteiten ten behoeve van het doel

De stichting tracht haar doel onder meer te verwezenlijken door accommodaties en activiteiten te bieden ter preventie van depressie en burn-out. Het exploiteren van een winkel en zachte horeca.

De geldmiddelen van de stichting worden gevormd door:

- Het stichtingskapitaal en de inkomsten daaruit;
- Schenkingen, erfrechtstellingen en legaten;
- Inkomsten en opbrengsten uit de activiteiten van de stichting;
- Subsidies en donaties;
- Andere verkrijgingen en baten

Indien de stichting in enig kalenderjaar winst zal behalen, zal deze winst uitsluitend aangewend worden ten bate van het doel.



Verloop en activiteiten 2017

De gewonnen prijs riep meerdere vragen op, waar antwoorden voor nodig waren alvorens de prijs geaccepteerd en de contracten met de provincie getekend konden worden. Hierover zijn het hele verdere jaar meerdere gesprekken gevoerd en kon in 2017 niet het definitieve besluit genomen worden om de prijs te aanvaarden.

Gedurende deze periode sloten twee aspirant bestuursleden zich aan, Helen Smit en Ans Lassche. Zij dachten samen met Kitty mee over de strategie en het te volgen beleid. Hiertoe kwamen zij meerdere malen in vergaderingen bij elkaar. Daarnaast werden in het netwerk diverse mensen betrokken die meedachten en adviseerden.

Taken en vragen rondom benodigde duidelijkheid waren:

1. Beoordelen en waar nodig aanpassen van de contracten met de provincie.
2. Duidelijkheid krijgen rondom de waarde van de boerderij in relatie tot de vraagprijs van de provincie
3. Veiligheid. Met name het aanwezige asbest op de boerderij bleek daarbij een punt
4. Invulling beleid en verder aanscherpen van het ondernemingsplan
5. Financiën

1. Beoordelen en waar nodig aanpassen van de contracten met de provincie.

Er zijn meerdere gesprekken geweest binnen het bestuur en met de provincie rondom de contracten. Met name de bruikleenovereenkomst had nogal wat aanpassingen nodig, om deze uitvoerbaar te maken voor de exploitatie van de stichting.

2. Duidelijkheid krijgen rondom de waarde van de boerderij in relatie tot de vraagprijs van de provincie

Daarnaast ontstonden er twijfels rondom de waarde van boerderij in relatie tot de vraagprijs, die aanleidingen gaven te denken dat de vraagprijs te hoog zou zijn. Door vergelijk met vergelijkbare locaties en het zien van een duidelijk verschil in prijs, alsook door advies in te winnen bij een agrarisch taxateur. De gesprekken met de provincie hierover verliepen enigszins stroef. De afdeling vastgoed gaf terug dat het niet gebruikelijk was om het taxatierapport te laten inzien en weigerde inzage door stichting Oases. Een agrarische taxatie is kostbaar en vanwege de nog aanwezige onzekerheid mbt het kunnen aanvaarden van de prijs en het daarmee volledig bekostigen van de stichting uit privé middelen van K.J.W. Vos, maakten dat zekerheid krijgen rondom de waarde in relatie tot de vraagprijs een heikel punt werd. In het bestuur werden voorwaarden gesteld rondom een "Go" en "No Go" voor het starten van de stichting op de gewonnen boerderij. Via vrijwillige inzet van de agrarisch taxateur, werd gepoogd meer duidelijkheid te krijgen rondom de totstandkoming van de vraagprijs voor de boerderij. Hierbij bleek in eerste instantie dat de hoogte van de vraagprijs een kavel op het erf zou bevatten. Deze bleek echter bij navraag bij gemeente niet aanwezig op het erf en vervolgens gaf de provincie terug dat het om de optie voor het verkrijgen van een kavel zou gaan. Hiertoe is sloop en nieuwbouw nodig om zo'n kavel met gesloten beurs

te kunnen verkrijgen (rood voor rood regeling) Het gewonnen plan van stichting Oases is echter volledig gebaseerd en ook als zodanig geroemd op hergebruik van alle gebouwen.

Het verzoek van stichting Oases om de vraagprijs te verminderen met de meegerekende waarde van de kavel oftewel de optie daartoe leverde de mededeling op dat de prijs hetzelfde zou blijven. € 50.000 eraf als zijnde de waarde van de kavel, maar ook € 50.000 er weer op vanwege de stijgende marktwaarde. Informatie bij een jurist leerde dat de term marktconforme vraagprijs een ruim begrip is en dat daarmee de provincie vrij is om een prijs te vragen die zij wil, ook als deze erg hoog is.

Niettemin is een vraagprijs die minimaal ruim € 100.000 te hoog is niet goed te ramen met het winnen van gratis gebruik van de boerderij. Vooral niet wanneer je bedenkt dat investeringen gemaakt worden gericht op het kunnen gaan kopen, zoals bij de meeste deelnemers en ook bij het plan van Oases de bedoeling is. We kwamen hiermee erg dicht bij de gestelde "No Go". Als laatste middel schreef de stichting een brief aan de gedeputeerde met het verzoek om een bindende taxatie. Aan het einde van 2017 volgde hierover een gesprek met de gedeputeerde. Geen bindende taxatie, maar argumenten waarom het starten toch lucratief zou zijn. Zoals een hoe dan ook blijvende optie op de lucratieve regeling voor een rood voor rood. De mogelijkheid om subsidie via de ASV te verkrijgen. En een toezegging van de gedeputeerde voor een nieuwe taxatie vanuit de provincie na circa twee jaar en verwijdering op kosten van de provincie van alle asbestdaken. In een eerder gesprek was daarnaast ook al bedongen dat de Oases de mogelijkheid heeft tot een derde bruikleenjaar ipv de nog wat eerder bedongen optie tot huur na 2 jaar.

Na overleg in het bestuur is er besloten om met behulp van de subsidie de nodige aanpassingen aan de boerderij te doen om een kleinere start te gaan maken. Een opstartproject met trainingen, workshops en bijeenkomsten. Ten behoeve van kennis maken met de Oases en haar werkwijze en om ontmoetingen te hebben met aanverwante en relevante organisatie voor Oases in relatie tot haar doel en doelgroep. Om bekendheid te krijgen, als start tot eerste activiteiten van de Oases, als middel om te komen tot een aangepast plan, met sloop en nieuwbouw of een plan voor een springplank naar elders.

3. Veiligheid. Met name het aanwezige asbest op de boerderij bleek daarbij een punt

Voor het asbest ontdekte het bestuur dat de asbestinventarisatie al per juli 2017 verouderd zou zijn en dat het de regel moest zijn dat er een asbestbeheerplan ligt i.v.m. de veiligheid voor gasten en (vrijwillige) werknemers. Hierover zijn diverse gesprekken gevoerd met de provincie. De verantwoordelijkheid voor de veiligheid ligt bij de eigenaar, de provincie. De vragen en twijfels daarover bij de Oases, gaven uiteindelijk de provincie aanleiding om in oktober 2017 een nieuwe asbestinventarisatie te laten uitvoeren. Daaruit kwamen ook nieuwe bevindingen. De provincie ontdekte verder dat de regels rondom een asbestbeheersplan wat diffuus bleken en er geen verplichting daartoe zou liggen bij haar. Na advies van Geofoxx en de bevindingen uit de nieuwe asbestinventarisatie besloot zij alsnog een asbestbeheersplan te ontwikkelen. Tijdens deze gesprekken kwam ook het aanbod van de provincie om het asbest dak van de koeienstal voor haar rekening te nemen. Later in het jaar in de gesprekken met de gedeputeerde kwam daar ook het kleinere dak van de achterste

kapschuur bij en worden daarmee alle asbestgolfplaatdaken verwijderd op kosten van de provincie.

4. Invulling beleid en aanpassingen van het ondernemingsplan

Naast de nodige gesprekken met de provincie rondom de prijs, de veiligheid en de contracten, is in het bestuur ook verder gekeken naar het beleid en zijn er aanpassingen gemaakt aan het ondernemingsplan. Behalve de lay-out, is er een maatschappelijke kosten/baten analyse gemaakt en is het plan zonder de inhoud wezenlijk te wijzigen deels herschreven en waar mogelijk ingekort. Hiertoe was er gedurende korte tijd ondersteuning vanuit HIP (Health en Innovation Parc) en heeft er o.a. een meedenksessie plaatsgevonden over het plan van stichting Oases. Als gevolg daarvan heeft het bestuur besloten de doelgroep iets verder te verbreden van naasten van mensen met kanker, naar mantelzorgers van ernstig levensbedreigende zieken. Aanvankelijk zijn ook de mogelijkheden voor het verkrijgen van financiën verkent. Vanwege twijfels rondom de hoogte van de vraagprijs en ook mede daardoor onvoldoende garanties kunnen bieden is in het bestuur besloten hier verder mee te wachten totdat er meer duidelijkheid is. Er is een website opgezet en er is voor een logo en een slogan gekozen. Een informatieve website voor de naasten van mensen met kanker werd ontwikkeld, "Als kanker je lief is". Ter voorbereiding op de start van Oases is een aanvraag voor een aanjaagsubsidie sociale kwaliteit gedaan. Deze had tot doel contact te maken met relevante organisaties en kennis met elkaar te delen. Bijkomstig doel daarbij voor de Oases was profilering en het vinden van samenwerking in de omgeving en de regio. Vanwege de mogelijkheid om een subsidie via de Algemene Subsidie Verordening aan te vragen is de aanvraag voor subsidie sociale kwaliteit weer ingetrokken. Ondertussen heeft de Oases zich ook actief verder gericht op het vergroten van haar netwerk, het maken van een adressen bestand en op het zicht krijgen op de sociale kaart en interessante en relevante organisaties. Daarnaast is er aandacht besteedt aan het functioneren van het bestuur zelf. Samenwerking, werkwijze, taken, capaciteiten en wensen o.a. en is er een planning en prioriteitenlijst gemaakt.

5. Financiën

Geen start en daardoor ook geen omzet, donaties of subsidies dit jaar. Het beleid conform het financiële plan als in het oorspronkelijke ondernemingsplan opgenomen, is dat niet voor de oprichting donaties zullen worden gevraagd. Beleidsmatig is ervoor gekozen om er eerst te staan en wat te kunnen laten zien. Het bestuur acht dit van belang om op die manier zowel vertrouwenswaardig naar buiten te kunnen treden en zo ook om donaties gericht op onderdelen kan gaan vragen. Om zo vervolgens ook heel transparant te kunnen aangeven waar donaties voor zijn gebruikt. Totdat er een ANBI status is bereikt is het bestuur voornemens om deze strategie te handhaven.

Wel zijn er natuurlijk enige kosten gemaakt voor de Oases, die Kitty vanuit privé voor haar rekening heeft genomen.

6. Terugblik, wat ging goed wat kon beter.

Stichting Oases is een innovatieve, onervaren, startende maatschappelijke onderneming. En het project buitenkansen van de provincie Overijssel is eveneens een innovatief project. Voor beiden is het nieuw en daarmee een uitdaging. En qua organisaties zijn ze erg verschillend. De Oases klein, flexibel, ondernemend en inventief. De provincie eerder groot en wat log, strak georganiseerd door vele regelgeving en verschillende afdelingen. En het is daardoor wel wat lastig om een goede band te houden en begrip te hebben voor elkaar wanneer je beide eigenlijk wel heel verschillend bent. Het vraagt geduld en begrip van beide kanten en dus ook inzet daartoe.

Eigenlijk zou hierover een evaluatiegesprek met de provincie en de Oases moeten plaatsvinden, maar dat is nog niet gebeurd. Wel heeft de Oases dit als overweging meegegeven. En in de gesprekken met de provincie zijn een heel aantal zaken ook al wel benoemd. De terugblik in dit verslag is zonder zo'n gesprek nog eenzijdig en eigenlijk daarmee niet voldoende objectief. Met dat in acht genomen, moet deze terugblik dan ook gelezen worden.

Geduld en een lange adem nodig.

Volgens mij gold dat voor beiden. Het kwam op me over dat de provincie de overtuiging had alles goed te hebben geregeld en daar ook veel tijd en aandacht aan te hebben besteedt. En ik kan me best voorstellen dat dan kritische vragen van een beginnende nog onervaren organisatie niet gemakkelijk en klakkeloos worden aangenomen. Daarnaast is voor een organisatie als de provincie zorgvuldigheid ook een belangrijke waarde.

Volgens mij was het daarmee zowel voor de Oases als ook voor de provincie lastig. De Oases heeft veel geduld moeten opbrengen en kreeg daarmee uiteindelijk ook wat moeite om de animo hoog te houden bij haar achterban. Uiteindelijk stoppen mensen met vragen hoe het ermee staat en verliezen langzaam aan hun belangstelling en mogelijk ook het vertrouwen, wanneer er zo lang nog steeds niets gebeurt. In haar beleving duurde het daarom te lang om antwoorden te krijgen op haar vragen en daarmee duidelijkheid te krijgen om belangrijke beslissingen te kunnen nemen. Zo vroeg de Oases al begin juni om duidelijkheid over de totstandkoming van de vraagprijs en kwam deze duidelijkheid er uiteindelijk in oktober (bouwkavel/toch geen bouwkavel, € 50.000 eraf, maar er ook weer op). Zo ook de vragen rondom het asbest, het verouderde rapport en of er niet een asbestbeheersplan behoorde te komen, waar idem dito in oktober meer duidelijkheid volgde. Ook de bruikleenovereenkomst bleek niet bruikbaar en vroeg veel werk om het aan te passen. En ik verwacht, hoorde ook zelfs even, dat de provincie ook niet had verwacht dat er nog zoveel hobbels op de weg zouden liggen en zij er nog zoveel tijd en aandacht aan moesten besteden. Des al niettemin heeft de Oases steeds de overtuiging vastgehouden dat het geen onwil is, maar dat het de structuur en werkwijze van een organisatie als bij de provincie is, waardoor dergelijke zaken nu eenmaal langere tijd nodig hebben. Ook de provincie gaf blijk van medewerking en begrip. Ze kwam de Oases ook op punten tegemoet. Zo kwam er het aanbod om het verwijderen van het asbest voor hun rekening te nemen, werd er begrip getoond voor het werk met de wijzigingen aan de bruikleenovereenkomst. Is er een mogelijkheid voor een derde bruikleenjaar geboden en werd er ondersteuning geregeld via het HIP.

De Oases kon soms ook wat last hebben van een David en Goliath gevoel, maar was zich daar bewust van en heeft zich daar niet door laten leiden. Er is nu eenmaal wel een groot verschil in positie en formaat tussen de Oases en de provincie. De basis was en is ondanks de hobbels bij de Oases steeds die van vertrouwen gebleven. En ik heb de indruk dat dit evenzo voor de provincie gold.

Vanuit financiers en meerdere deskundigen op het gebied van startende ondernemers werd vaker aangegeven dat zij vonden dat bij een prijs als de Oases had gewonnen er ook een startbedrag bij gegeven had moeten worden. (O.a. vanuit mensen van HIP, Arcon, stimulant, financiers/banken/fondsen, ROZ en de sector van agrarische taxateurs) Gezien de hobbels die het aanvaarden van de prijs en het starten van de Oases belemmerde ging het financieel ook knellen. Een taxatie, de oprichting, juridisch advies o.a. waren allemaal voorkosten die zonder zekerheid niet gefinancierd en vanuit privé gedaan moesten worden. Dan heb je als startende ondernemer weinig armslag. Ik hoorde geregeld dat men het niet fair vond dat het financiële risico volledig op de schouders van de oprichter rustte. Temeer ook omdat de Oases een maatschappelijk doel heeft. En dat daardoor het meedingen naar de prijs en het aanvaarden ervan ook eigenlijk alleen leek weggelegd voor de meer bedeeden. De Oases heeft de voorwaarden als vooraf bekend aanvaard en vind het daardoor niet passend om dit als kritiek mee te geven. Toch kan het wel iets zijn om mee te nemen en om van te leren.

De terugblik van de Oases op het afgelopen jaar is daarmee samenvattend dat het niet gemakkelijk was, er een lange adem nodig was, maar dat we (de Oases en de provincie) dat goed hebben volgehouden en wederzijds begrip hebben opgebracht en een samenwerking gebaseerd op wederzijds vertrouwen in stand hebben gehouden..

Ik vind dat de mensen van de Oases trots mogen zijn. Met hun passie, intelligentie, creativiteit en organisatorische kwaliteiten gaan zij een jaar tegemoet met kansen. En heb ik het volste vertrouwen dat de Oases opgebouwd gaat worden tot een mooie organisatie die mooie prestaties zal maken voor een nog mooier doel. En mocht ook dan nog steeds een lange adem belangrijk zijn:

Rustig blijven door ademen, het komt allemaal wel goed.