



Trends

Trends

Date: **02-06-2022**  
 Page: **74-75**  
 Periodicity: **Weekly**  
 Journalist: **Laurenz Verledens**

Circulation: **62466**  
 Audience: **154400**  
 Size: **962 cm²**



74

Inspiratie  
 VASTGOED

DE DUURZAME VISIE VAN NELE VAN DAMME (UPGRADE ESTATE)

# ‘Rendabele projecten zonder sociale missie? Doen we niet’

Duurzaam ondernemen doe je niet op je eentje, weet Nele Van Damme. Alle stakeholders erbij betrekken is cruciaal. “Een langetermijnvisie is onontbeerlijk”, stelt de co-CEO van Upgrade Estate. LAURENZ VERLEDENS

“Ik zou vandaag niet ondernemen, mocht ik niet duurzaam kunnen ondernemen.” Het is een quote van Nele Van Damme. Ze deed de uitspraak in haar presentatie voor de Sustainability Professional Award 2022. Iets later op de avond mocht ze de award in ontvangst nemen.

In 1999 kocht Nele Van Damme samen met haar echtgenoot Koenraad Belsack in Gent een woning die ze ombouwden tot een studentenhome met zes kamers. Vandaag zijn ze beiden co-CEO van Upgrade Estate, een Gents bedrijf dat huisvesting realiseert en beheert voor studenten (Upkot), jonge professionals (Upliving) en groei-kmo's (Upoffiz). Het bedrijf stelt 115 mensen te werk. In 2027 zal Upgrade Estate een miljard euro aan vastgoed in beheer hebben. Een straf parcours, dat bovendien duurzaam werd afgelegd. “Al bij dat eerste studentenhome was de sociale

component van duurzaamheid aanwezig”, zegt Nele Van Damme. “We hadden snel door dat studentenhuizing over meer moet gaan dan het verhuren van een kamer. Op kot gaan is een levensfase, waarin je een netwerk voor het leven kunt opbouwen. Door samen eens spaghetti te maken of een pint te gaan drinken, probeerden we onze

## DUURZAME ONWETENDHEID

Nele Van Damme is verantwoordigd over de beperkte aandacht voor duurzaam ondernemen in het hoger onderwijs. “We werken vaak met stagiairs, ook uit economische opleidingen, en dan merk ik dat bij veel van die jonge mensen het aan essentiële kennis over duurzaamheid ontbreekt. Duurzaamheid en alles wat met SDG's (sustainable development

goals, nvdr) te maken heeft, is nog altijd een keuzevak in de meeste economische opleidingen. Dat zou een hoofdvak moeten zijn. Als die studenten – de toekomstige bedrijfsleiders – niet beseffen welke duurzaamheidsuitdagingen op ons afkomen en hoe de bedrijfsweld daar een verantwoordelijkheid in heeft, dan redden we het niet.”

studenten uit hun kamer te halen.”

Maarten Dheedene, specialist duurzaam ondernemen bij Voka Oost-Vlaanderen, begeleidt bedrijven bij hun duurzaamheidsstraject en leerde drie jaar geleden Upgrade Estate kennen. “We gebruiken Upgrade Estate geregeld als voorbeeld voor andere bedrijven”, zegt hij. “Het heeft een duidelijke visie op duurzaam ondernemen en het werkt zowel aan de ecologische, de menselijke als de economische aspecten ervan.”

### Kotkippen

Een van de initiatieven van Upgrade Estate is de oprichting van Upgrade Solidarity, een stichting die studenten met financiële problemen als gevolg van de coronacrisis ondersteunt. Huurders konden via Upgrade Solidarity ook drie gratis gesprekken bij een erkend psycholoog aanvragen. Zo'n 300 huurders deden een beroep op het initiatief, dat intussen is geëvolueerd naar een blijvend aanbod.

Met de ontwikkeling in 2012 van zijn eerste grootschalige studentenhuizingproject, Ter Plaeten Upkot, trok Upgrade Estate voluit de kaart van de ecologische duurzaamheid. “In dat project hebben we heel veel geïnvesteerd in hernieuwbare energie”, blikt Nele Van Damme terug. “We hebben daar heel veel uit geleerd.” De implementatie van duurzame-energie technieken in Ter Plaeten Upkot leidde tot de oprichting van het duurzame-energiebedrijf Li-moengroen.

In datzelfde jaar lanceerde Upgrade Estate de Kotkip. “De

Trends selecteert grensverleggende thema's en verhalen. Upgrade Estate verdient het label omdat het duurzaamheid centraal zet in studentenhuising.



T. SWEERTVAEGHER

kippen verwerken het organisch afval van onze huurders”, vertelt Nele Van Damme. “We hebben al meer dan zestig kippen. We gebruiken ze ook als duurzaamheids-mascotte in het interieur van onze gebouwen. Ze geven op allerlei plekken tips en tricks om duurzamer te leven.”

Hoe rijmt Upgrade Estate doorgedreven duurzaamheid met rentabiliteit? “Wij nemen sociale en economische duurzaamheidsinspanningen van in het begin mee in onze haalbaarheidsstudies”, antwoordt Nele Van Damme. “We krijgen regelmatig projecten aangeboden waarmee we best een mooi rendement kunnen halen,

maar die niet toelaten onze sociale missie te realiseren. Het is dan heel simpel: die doen we niet. Onze gebouwen moeten toelaten dat onze huurders kunnen connecteren met elkaar. Er moet ruimte zijn voor gedeelde faciliteiten. Groen is ook belangrijk.”

Cruciaal in het duurzame verdienmodel van Upgrade Estate is de keuze alle vastgoed in eigen beheer te houden. Upgrade Estate verkoopt ook geen individuele koten. Het richt zich tot investeerders die via aandelen in een patrimoniumvennootschap delen in de huurkomsten van het project. “Ons verdienmodel is fundamenteel anders dan dat van klassieke projectont-

◀ **NELE VAN DAMME NAAST KOENRAAD BELSACK**  
“We hadden snel door dat studentenhuising over meer moet gaan dan het verhuren van een kamer.”

wikkelaars, die zo veel mogelijk vierkante meters willen realiseren en verkopen”, zegt Nele Van Damme. “Wij kijken, samen met onze investeerders, een project op een meer holistische manier. Hernieuwbare technieken implementeren heeft een kostprijs. Daarom is een langetermijnvisie onontbeerlijk.”

### Bouwpartners

Het betrekken van stakeholders is volgens Van Damme een andere belangrijke voorwaarde voor een succesvolle doorgedreven duurzame bedrijfsvoering. “We willen tegen 2035 netto CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Dat houdt in dat je niet enkel kijkt naar de eigen impact, maar ook naar die van uw partners in de waardeketen. In onze duurzaamheidsstrategie houden we dus rekening met onze operationele uitstoot én met de uitstoot door de productie van de materialen. Een gevolg daarvan is dat we onze bouwmethodiek veranderen en meer inzetten op houtbouw. We betrekken onze bouwpartners daarin. Via een webinar hebben we onze visie uitgelegd en hen uitgenodigd om samen met ons de transitie op te starten.” Dat engagement wordt formeel gemaakt met de ondertekening van een charter en het zal worden opgevolgd door de inspanningen te meten.

Ook de medewerkers worden van bij de aanwerving ondergedompeld in de duurzaamheidsvisie van het bedrijf. “De eerste weken volgen ze een introductietraject”, licht Van Damme toe. “Ze nemen deel aan een workshop over duurzaamheid, ze lopen mee met iemand van Limoengroen, ze maken een werkdag mee van de Upkot-coaches enzovoort. Zo zijn ze meteen vertrouwd met onze bedrijfscultuur en -missie en weten ze dat we niet aan greenwashing doen.” **1**