

DUURZAAMHEIDSVISIE ANTARES



DUURZAAMHEID DOE JE SAMEN

INHOUD

INLEIDING

DEEL 1: DE VISIE

- 1.1 Duurzaamheid doe je samen
- 1.2 De Gelukkige Bewoner
- 1.3 Het Groene Vastgoed
- 1.4 De Duurzame Bedrijfsvoering

DEEL 2: CONCRETE AMBITIES

- 2.1 Algemeen
- 2.2 De Gelukkige Bewoner
- 2.3 Het Groene Vastgoed
- 2.3 De Duurzame Bedrijfsvoering

DEEL 3: OP WEG NAAR EEN CO₂-NEUTRAAL VASTGOED

- 3.1 Verduurzaming van de woningvoorraad
- 3.2 Pijlers van de GPR
- 3.3 Opbouw Nederlandse woningvoorraad
- 3.4 Organisatieopbouw

DEEL 4: DUURZAAMHEID GEÏNTEGREERD IN BELEID

- 4.1 Ambities vastgoed
- 4.2. Risicoanalyse en risicobeheersing
- 4.3 Energetische investeringen
- 4.4 Duurzaam onderhoudsbeleid

INLEIDING

Duurzaamheid is een **breed** en voor velen een **vaag begrip**, dat door sommigen ook een **containerbegrip** wordt genoemd. Antares wil hier helderheid en eenduidigheid in hebben voor zijn organisatie en medewerkers, zodanig dat dit leidt tot een **verantwoorde visie op duurzaamheid**. Op vragen als: “wat is duurzaamheid, wat kan ik ermee, is dat iets voor Antares en kan Antares ook iets wezenlijks betekenen voor duurzaamheid?” willen we een antwoord.

Antares gelooft dat duurzaamheid zo breed mogelijk ingezet kan worden en tegelijkertijd afgepeld moet worden naar de kernwaardes binnen zijn werkveld. Zo houd je het concreet en eenvoudig. Het is een streven om gezamenlijk de juiste **mindset** te krijgen en duurzaam te denken en te handelen uit **intrinsieke motivatie** en niet omdat het wordt opgelegd. Een soort DNA zou je kunnen zeggen.

We zouden onszelf tekort doen als we aannemen dat dit nieuw is voor Antares. Veel energetische projecten zijn reeds, met succes, op duurzame wijze ingevuld. Hiermee verwijzen we naar diverse toonaangevende bouwprojecten die in de laatste jaren zijn gerealiseerd. Projecten waarbij onder andere met succes warmtepompen met gebruik van aardwarmte zijn toegepast. Vele woningen zijn nageïsoleerd en hele casco's opgeknapt. Echter, het kan beter, meer en vooral bewuster.

Door een werkgroep van zeven medewerkers is enthousiast gebouwd aan een visie op duurzaamheid. Deze '**duurzaamheidsambassadeurs**' hebben via leerzame en leuke trajecten hun kennis en enthousiasme overgedragen aan alle medewerkers van Antares. Dit heeft geleid tot een **breed gedragen** methodiek, waarbij **concrete doelen** het resultaat zijn, waaraan alle afdelingen en teams hun bijdrage hebben geleverd en gaan leveren bij de invulling en uitwerking.

De visie die Antares heeft op duurzaamheid is breed, breder dan alleen gericht op energie en vastgoed. Denk ook aan milieu, maatschappelijk verantwoord ondernemen, social return, maar ook binnenklimaat, welzijn, gezondheid en behaaglijkheid zijn belangrijke doelen die we actief aandacht geven en nastreven. Evengoed zijn we realistisch genoeg om te beseffen dat onze woningen de rode draad vormen in onze **energetische duurzaamheidsdoestellingen**, al is het maar omdat hier verreweg de grootste financiële uitdaging ligt. Maar zonder een bewoner die bewust is van zijn of haar gedrag en wijze van gebruik van de woning, wordt een groot deel van de energetische besparingen gemist. Daar ligt de verklaring voor het feit dat vastgoed en de energetische investeringen een duidelijk herkenbaar en belangrijk deel van deze visie omvatten, wat te herkennen is in dit document.

Tot slot is het goed te weten dat deze visie en dus dit document een **dynamisch** geheel is. Dynamisch omdat duurzaamheid geen project is met een duidelijke kop en staart en altijd onderhevig zal zijn aan nieuwe inzichten en technologische ontwikkelingen. Antares past zijn inzichten en toepassingen daaraan aan. Antares spant zich in om op **innovatieve** wijze te blijven ontwikkelen, waarbij de voorkeur zal zijn om door te pakken op bewezen processen en producten. Hiermee associëren wij ons heel duidelijk als **voorloper** en niet als koploper.

DEEL 1: DUURZAAMHEID EN ANTARES

1.1. DUURZAAMHEID DOE JE SAMEN!



Klimaatverandering en de uitputting van natuurlijke hulpbronnen gaan steeds meer invloed hebben op ons leven. Dat geldt ook voor onze huurders, onze organisatie en onze omgeving. Om zo goed mogelijk onze maatschappelijke verantwoordelijkheid te kunnen nemen, heeft Antares (in 2016) een duurzaamheidsprogramma gestart. Nu, in 2017, ligt een visie klaar met uiteenlopende ambities en doelstellingen, alle gericht op een bijdrage aan een duurzamere omgeving, woning en beleving.

Ons uitgangspunt is dat duurzaamheid geen eenmalig project, maar een structureel onderdeel van onze werkwijzen moet worden. Een groeiproces van 'doen' in plaats van 'laten'. We betrekken daarbij graag onze huurders, gemeenten, leveranciers en andere belanghouders. Iedereen telt én doet dus mee! We zijn ervan overtuigd dat we alleen gezamenlijk een succesvolle verandering en verduurzaming kunnen bewerkstelligen: duurzaamheid doe je samen!

Onze visie op duurzaamheid komt erop neer dat we bij ál ons handelen de juiste balans willen vinden tussen effecten voor onze huurders, leefomgeving en onze organisatie. Om dit concreet en hanteerbaar te maken, onderscheiden we drie thema's:

- De Gelukkige Bewoner
- Het Groene Vastgoed
- De Duurzame Bedrijfsvoering

Per thema hebben we als leidraad de principes en ambities op een rij gezet. Hier gaan we voor!

1.2. DE GELUKKIGE BEWONER



Onderstaand zijn de hoofddoelen benoemd van ons thema De Gelukkige Bewoner. Antares wil elk doel omarmen, concretiseren en implementeren in zijn beleid en werkprocessen.

Antares biedt woningen met een goede prijs-kwaliteitverhouding, met een modern/eigentijds comfort:

Onze huurders kiezen zelf welke verbeteringen ze in of aan hun woning willen hebben, die mogelijk zijn en bij de woning passen.

Energetische verbeteringen gaan altijd gepaard met lagere woonlasten; Antares investeert en de huurder draagt maximaal 50% van de energiebesparing bij in de vorm van een huurverhoging of servicekosten.

Wij coachen huurders op inzicht in energiekosten en bewustwording van gedrag.

Wij horen graag de woningbehoeftes van onze huurders zelf en checken die ook regelmatig.

Bewoners ondervinden geen (over)last van geluid, tocht en kou, vocht en een gebrekkige ventilatie.

Flexibiliteit, aanpasbaarheid, (rolstoel)toegankelijkheid, inbraak- en sociale veiligheid hebben duidelijk de aandacht bij nieuwbouw, onderhoud en renovatie.

Ook de huurder heeft baat bij onderhoudsarme of -vrije materialen.

1.3. HET GROENE VASTGOED



Onderstaand zijn de hoofddoelen benoemd van ons thema Het Groene Vastgoed. Antares wil elk doel omarmen, concretiseren en implementeren in zijn beleid en werkprocessen.

Antares bouwt en renoveert aanpasbaar en flexibel uit het oogpunt van functionaliteit en duurzaamheid:

Nieuwbouw realiseren we minstens energieneutraal en gasloos.

Bij renovatie realiseren we minstens een energie-index < 1,4 (label B); bij voorkeur label A of energieneutraal. Daarna in één of twee stappen naar energieneutraal in 2030 en CO₂-neutraal in 2050.

Renovatiewoningen brengen we in logische (no-regret) stappen naar volledig CO₂-neutraal in 2050.

Antares bereikt uiterlijk in 2021 een gemiddelde energie-index voor zijn woningen met een score tussen 1,2 en 1,4 ('label B').

Toe te passen materialen in onze woningen toetsen en optimaliseren we op milieuprestatie. We benutten hierbij onder andere de norm Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) als hulpmiddel.

Antares onderzoekt toepassingsmogelijkheden voor de principes van circulariteit en/of cradle-2-cradle.

Antares heeft inzicht in behaalde en nog te behalen duurzaamheidsresultaten en kan hierop sturen.

Elke mutatiewoning krijgt een minimaal duurzaamheidsniveau of maatregelenpakket om aan te voldoen!

Antares maakt een concreet plan van aanpak om te voldoen aan de laatste veiligheids- en gezondheidseisen, onder meer op het gebied van brand, asbest en legionella.

1.4. DE DUURZAME BEDRIJFSVOERING



Onderstaand zijn de hoofddoelen benoemd van ons thema De Duurzame Bedrijfsvoering. Antares wil elk doel omarmen, concretiseren en implementeren in zijn beleid en werkprocessen.

Antares gaat actief aan de slag om het goede voorbeeld te geven:

We concretiseren duurzame inzetbaarheid van medewerkers in 2017.

We zetten social-return-projecten op, intern en in samenwerking met partners en leveranciers.

Duurzaamheidsaspecten nemen we standaard mee bij inkoop, contractvorming en selecties van materialen en bedrijven.

In 2030 is ons kantoor energetisch neutraal.

Wij rijden in 2022 CO₂-neutraal naar onze klanten en relaties.

In 2020 werken we papierloos.

We werken samen met en betrekken stakeholders bij de planontwikkeling en implementatie van duurzaamheid.

Antares ontwikkelt een routekaart naar een energieneutrale bedrijfsvoering in 2050.

Wij hebben onze data op orde: compleet, actueel en juist; met name gericht op de woningcartotheek en energie-indexen.

We werken concreet aan een gezond kantoor: klimaat, afval, materialen, drinken en eten.

DEEL 2: CONCRETE AMBITIES

2.1 ALGEMEEN

Gezamenlijk met alle medewerkers van Antares zijn er in een aantal workshops concrete doelen geformuleerd voor alle drie de thema's.

Elk doel zal in 2018 door een werkgroepje van twee à drie personen geadopteerd worden en als target worden gesteld ermee aan de slag te gaan, uit te werken, te implementeren en te borgen in de organisatie.

De werkgroep gaat dan zelf aan de slag om de marsroute te bepalen en inhoud te geven aan de resultaten. Er wordt een vast stramien gevolgd in dit proces met in ieder geval de volgende indeling:

- a. Maken van een planning van het proces
- b. Plan van aanpak schrijven
- c. Voortgang regelmatig communiceren via de managementinformatie
- d. Regelmatige terugkoppeling in het MT is gewenst om niet alleen de voortgang te kunnen volgen en bewaken, maar ook om inhoudelijk gefaseerd afstemming te zoeken.

De uitwerking zal leiden tot een mooi resultaat, waarbij Antares breed inzet op duurzaamheid.

Hierna volgen de concrete doelen per thema.

In de loop van 2018 zullen de eerste resultaten zichtbaar zijn en wordt dit document verder aangevuld. Zo blijft deze duurzaamheidsvisie altijd een dynamische ontwikkeling.

De gelukkige bewoner

We communiceren actief over ons duurzaamheidsbeleid aan bewoners. Hierbij zetten we duurzaamheidsambassadeurs en energiecoaches in.

We communiceren actief over tips voor duurzaam gebruik van water en groen.

We hebben inzicht in de behoefte van de bewoner aan energiemaatregelen en wensen omtrent vocht, tocht en geluid in de woning.

We maken het makkelijk voor bewoners om inzicht te krijgen in de energiekosten.

We bieden standaard energie- en comfortpakketten voor woningen aan waaruit de klant kan kiezen (bv. webshop).

We betrekken en coachen bewoners bij het ontwikkelen van nieuwbouw- en renovatieplannen.

Het groene vastgoed

We sturen op duurzaamheid bij selectie en samenwerking met onze ketenpartners.

We definiëren een basiskwaliteit (=ondergrens) voor de gezondheids- en energieprestatie van woningen.

We ondersteunen bewoners met en geven toelichting over 'wonen': gebruikershandleidingen en filmpjes over bv. ventilatie en bediening etc.

We integreren ambities voor de energieprestatie en duurzaamheid van woningen in de vastgoedsturing.

We voeren energiebesparende maatregelen uit bij planmatig-, reparatie- en mutatieonderhoud en bij renovaties. Stapsgewijs draagt dit bij aan een CO²-neutraal bezit in 2050.

We maken een routekaart/stappenplan naar een CO²-neutrale woningvoorraad in 2050.

Duurzame bedrijfsvoering

-  We maken ons eigen kantoor energieneutraal. 
-  We werken zoveel mogelijk digitaal en vermijden onnodig printen en papiergebruik.
-  We hanteren duurzaamheid als criterium bij alle inkoop en selectie van leveranciers.
-  We communiceren intern en extern actief over onze duurzaamheidsvisie en -beleid.
-  We zoeken de samenwerking en kennisdeling over duurzaamheid op met collegacorporaties en stakeholders.
-  We maken prestatieafspraken over duurzaamheid met gemeente en onze huurders.

DEEL 3: OP WEG NAAR EEN CO₂-NEUTRAAL VASTGOED

3.1 VERDUURZAMING VAN DE WONINGVOORRAAD

“Duurzaamheid is alles wat toekomstige generaties willen, erven, gebruiken en onderhouden”.

Deze definitie, afkomstig van Jon Kristinsson, verwoordt in onze ogen wat duurzaamheid is en wordt gebruikt als leidraad bij vastgoedactiviteiten. De uitspraak impliceert bovendien dat bij gebiedsontwikkeling en (renovatie)woningbouw gelijktijdig gedacht moet worden aan het onderhouden en beheren van de woning, naast aspecten zoals esthetica, gebruikskwaliteit, comfort en duurzaamheid.

Duurzaamheid is niet een op zichzelf staand doel, maar een integraal onderdeel van het ontwerp. Ontwerpen dienen zowel voor de korte als voor de lange termijn houdbaar te zijn. Indien we het welzijn van mensen centraal stellen, betekent dit het inzetten op kwaliteit en daarmee op duurzaamheid. Duurzaamheidsthema's zoals energie, water, materiaal, mobiliteit, veiligheid, groen, binnenklimaat en gezondheid zijn onderwerpen rondom de mens, waarin deze mens zo comfortabel, veilig en gezond mogelijk moet kunnen bewegen. Dit geldt niet alleen voor het moment van oplevering, maar ook voor de decennia na oplevering. Alleen dan is sprake van toekomstwaarde.

De thema's staan niet op zichzelf, maar worden integraal beschouwd.

Duurzaamheidsmaatregelen moeten met gezond verstand beoordeeld en uitgedacht worden. Alleen onderbouwde en beargumenteerde maatregelen zijn zinvol.

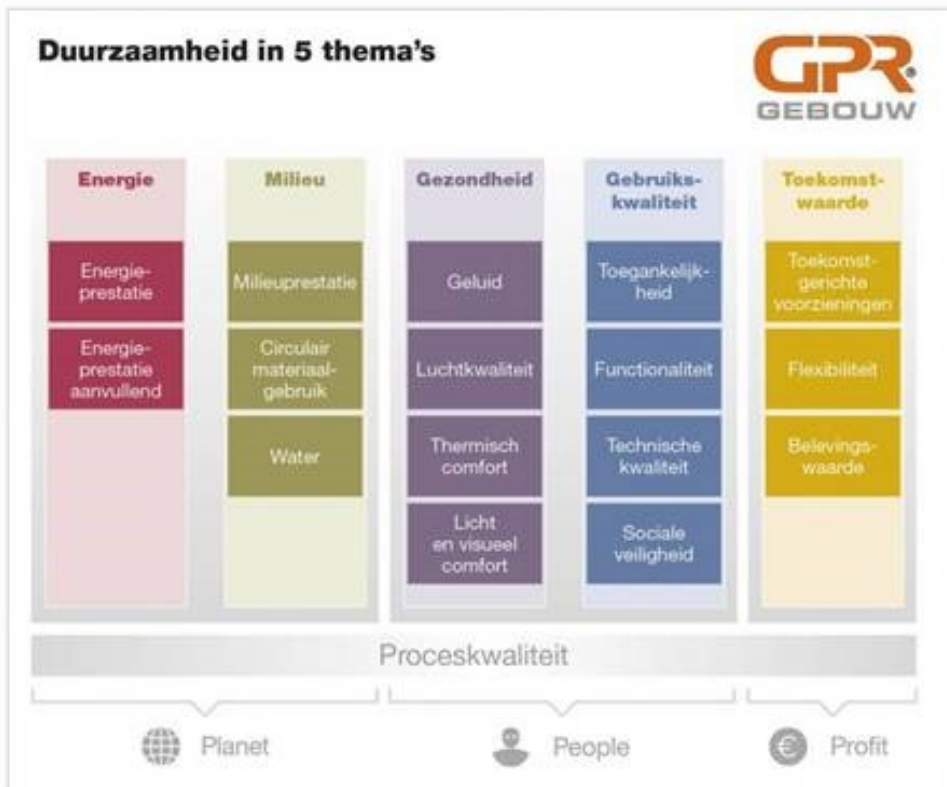
Het volgen van trends zonder fundamenteel begrip van de werking is zinloos. Hierbij is het ook van belang om de totale levensduur in ogenschouw te nemen en de financiële verantwoording met behulp van Total Cost of Ownership berekeningen aan te tonen.

Om de genoemde doelstellingen meetbaar te maken, wil Antares voor het vastgoed de GPR-Gebouw methode toepassen.

3.2 DE VIJF THEMA'S VAN GPR GEBOUW

GPR Gebouw maakt de duurzaamheidsprestatie van vastgoed meetbaar via vijf thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Elk thema bevat weer subthema's die gezamenlijk de bouwstenen vormen voor de score op een hoofdthema. De scores zijn te interpreteren als rapportcijfers; van 0 tot 10 en geven de duurzaamheidsprestatie weer per thema. De achterliggende gedachte is om de milieubelasting van vastgoed (door energie-, materiaal- en watergebruik gedurende de levensduur) zo laag mogelijk te houden (NB dit betekent een hoge score op Energie en Milieu) in combinatie met een zo hoog mogelijke kwaliteit en score op Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

Zie ook onderstaande figuren:



3.2.1 Energie



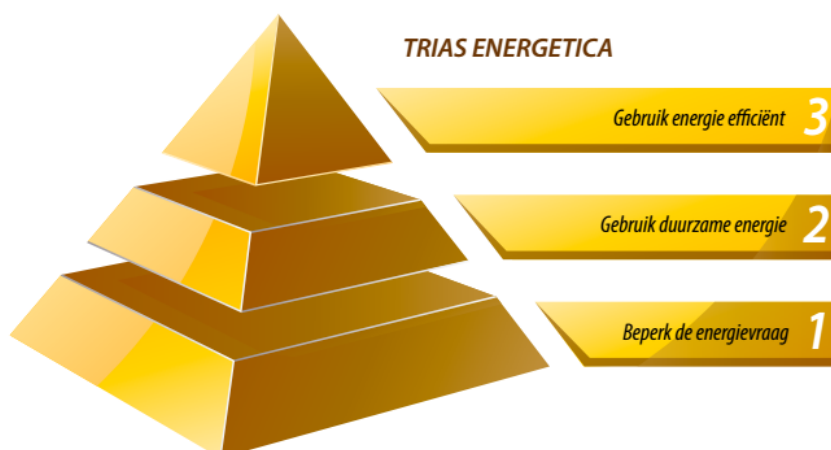
Een belangrijk onderdeel van verduurzaming is de omgang met energie. Energie wordt duurder, waardoor woonlasten stijgen. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van energieopwekking zijn volop gaande. Graag willen we de bestaande woningvoorraad voorbereiden op deze toekomstige ontwikkelingen en geschikt gemaakt om in een later stadium aan te kunnen sluiten op deze duurzame energieontwikkelingen. We noemen dit compatibel.

De Europese richtlijnen op het gebied van energie, verwoord in de EPBD (Energy Performance of Building Directive) schrijven voor dat de woningvoorraad in Nederland steeds duurzamer moet gaan worden. In 2050 moet de woningvoorraad zelfs energieneutraal zijn.

3.2.1.a Trias Energetica

Bij het energetisch verduurzamen van vastgoed gaan we uit van de Trias Energetica. Hierbij worden als basisvuistregel drie stappen gezet die leiden tot het energetisch opwaarderen van vastgoed. Deze stappen zijn:

1. Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan
2. Maak maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen, zoals wind-, water-, en zonne-energie
3. Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien.



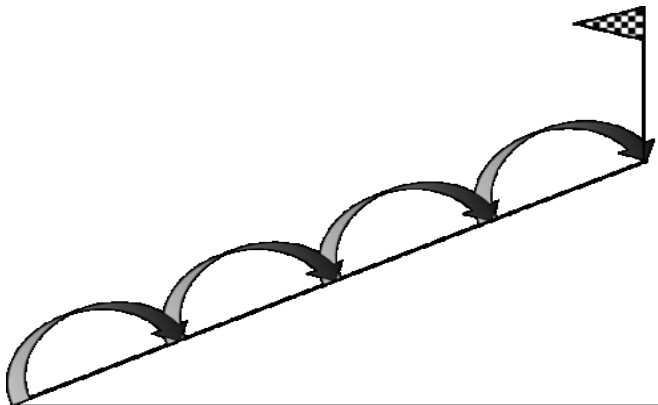
3.2.1.b Stapsgewijs opwaarderen

De energetische opwaardering van de woningvoorraad vraagt om een eenduidig proces. Daarnaast worden pakketten van maatregelen vastgesteld (menukaart) die voor alle woningen gelijk zijn. Aangezien elk complex in een ander stadium van verduurzaming verkeert, blijft de wijze waarop de verduurzaming plaatsvindt per complex verschillend. De exacte samenstelling van de maatregelen variëren dan, doordat onderdelen in een pakket worden weggelaten of voor een ander pakket wordt gekozen > maatwerk dus.

Antares heeft de volgende doelstellingen geformuleerd voor dit segment:

1. Nieuwbouwprojecten krijgen de ambitie energieneutraal
2. In renovatie worden No Regret-maatregelen doorgevoerd met als einddoel volledig CO₂-neutraal in 2050
3. Projecten in de bestaande bouw krijgen een minimale ambitie van label B in 2020, gevolgd door bijna energieneutraal in 2030 en CO₂-neutraal in 2050.

Voor elk project moet gezocht worden naar een optimum voor het desbetreffende stadium, waarbij één uitgangspunt centraal staat: investeringen die Antares nu doet in het complex, mogen vervolgstappen om in 2050 naar (bijna) energieneutraal te komen niet in de weg staan. Dit noemen we stapsgewijs opwaarderen.



Uiteraard is daarbij de restlevensduur van het complex een belangrijke factor om rekening mee te houden.

Voor het ene complex betekent dat dit dat een ingreep naar (bijna) energieneutraal of Nul op de Meter een logische keuze is, terwijl voor een ander complex juist een verbeterscenario in diverse stappen beter past. En sommige woningen zullen voor het jaar 2050 uit de markt genomen worden.

3.2.2 Milieu



Grondstoffen worden schaarser én duurder. Een bewuste keuze voor basisgrondstoffen die recht doen aan ecologie en duurzaamheid en die langzamer degraderen dan de natuurlijke aanwas (cradle-to-cradle-gedachte). Denk hierbij aan keuzes op het gebied van kozijnen, dakpannen en dakbedekking, installatieleidingen en afgiftesystemen. Als ambitie op dit gebied is geformuleerd dat vanaf 2018 de toegepaste materialen in de woningen van Antares worden getoetst en geoptimaliseerd aan de hand van de norm Milieu Prestatie Gebouwen (MPG).

Naast de keuze voor materialen is het ook van belang te kiezen voor de juiste partners in het proces. Factoren die hierbij een rol spelen zijn werkprocessen, aanwezige kennis inzake innovaties, omgang met restafval, kennis van het werkgebied en verkeersbewegingen.

3.2.3 Gezondheid



Mensen brengen een groot deel van de dag door in hun woning. Het binnenmilieu heeft grote invloed op onze beleving en gezondheid. Graag willen we woningen aanbieden aan de huurders met een hoog thermisch comfort, een beperking van geluidsoverlast, voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht.

De bewoners kiezen zelf welke verbeteringen ze in of aan hun woning willen hebben, die mogelijk is en bij de woning past. Energetische verbeteringen gaan daarbij altijd gepaard met lagere woonlasten, waaraan verhuurder en huurder beide meebetalen.

3.2.4 Gebruikskwaliteit



De Nederlandse samenleving vergrijst. We willen langer in ons eigen huis blijven wonen. Zorg en wonen worden steeds meer gecombineerd. Andere doelgroepen hebben juist weer andere behoeften, zoals jonge mensen, gezinnen met kinderen, gehandicapten, et cetera. Tegelijkertijd willen mensen een veilige, aangename woonomgeving.

Bij het opwaarderen van de woningen is het daarom belangrijk oog te hebben voor een goede toegankelijkheid van de woning; eenvoudig in gebruik en functioneel; een goede technische kwaliteit in een veilige woonomgeving.

Door de woningbehoeftes onder huurders regelmatig te checken en het beleid hierop af te stemmen, krijgen de bewoners inspraak op het te voeren beleid. Woningen met goede kwaliteit en een modern wooncomfort tegen lage woonlasten zijn de resultanten.

3.2.5 Toekomstwaarde



We vernieuwen jaarlijks hooguit 1% van de Nederlandse woningvoorraad. Er zijn wijken waar mensen liever niet willen wonen en wijken die heel populair zijn. Als de omgeving mensen dierbaar is, neemt de waarde van het vastgoed toe. Dit heet belevingswaarde.

3.3 OPBOUW NEDERLANDSE WONINGVOORRAAD

Elke woningcorporatie heeft bezit uit verschillende bouwperiodes. Deze bouwperiodes worden gekenmerkt door verschillende bouwkundige en installatietechnische uitgangspunten die geformuleerd zijn in het Bouwbesluit.

3.3.1 Bouwbesluit en eisen

Het Bouwbesluit beschrijft het type woningen en de daarbij behorende minimale voorwaarden waaraan een bouwcomplex dient te voldoen. Over het algemeen zijn deze minimale eisen ook de uitgangspunten geweest voor de meeste aannemers tot het realiseren van de woningen. Van hieruit kunnen we de analyses maken voor de woningen op basis van de bouwjaren.

De woningen zijn ingedeeld in de volgende typologieën:

- Vrijstaande woningen
- Twee-onder-een-kapwoningen
- Rijwoningen
- Portiekwoningen
- Galerijwoningen

Aangezien bij de woningcorporaties vrijstaande woningen zeer beperkt zijn, kijken we naar de verschillende bouwperiodes van de grondgebonden en gestapelde woningen. Deze woningtypes kennen de volgende bouwperiodes:

Grondgebonden woningen:

- Tot en met 1945
- 1945 – 1965
- 1966 – 1975
- 1976 – 1979
- 1980 – 1988
- 1989 – 2000
- 2001 tot nu

Gestapelde woningen:

- Tot en met 1965
- 1966 – 1975
- 1976 – 1988
- 1989 – 2000
- 2000 tot nu

3.3.2 Nulmeting

De bouwkundige en installatietechnische uitgangspunten kunnen achterhaald worden aan de hand van het bouwjaar van de woning. Daarnaast verkeren de complexen in een verschillend stadium voor wat betreft verduurzaming. Vanuit een nulmeting komt de status van een complex naar voren.

3.3.3 Stappenplan

Door het volgen van een vastomlijnd proces (stappenplan) wordt bereikt dat alle complexen met behulp van een gelijke menukaart een maatwerkpakket per complex krijgen, ingezet op het juiste strategische moment. Deze menukaart is zodanig opgezet dat alle mogelijke maatregelen systematisch doorlopen worden (met inbegrip van kosten en energetische doelstelling) bij het maken van de keuze voor de juiste maatregelen. De menukaart is ontwikkeld per type woning, te weten: een grondgebonden woning, een portiek-etagewoning en voor hoogbouw.

Antares heeft zich geconformeerd aan de richtlijn van Aedes om zijn woningbezit in 2020 op gemiddeld label B te hebben gebracht. Enkele complexen zullen daarbij een betere score hebben, dat gezien mag worden als compensatie voor de complexen die wat ongunstiger zijn.

Onderstaande paragrafen beschrijven de stappen die gezet kunnen worden om een bepaalde energetische opwaardering te volbrengen. De maatregelen die zijn genoemd zijn compatibel ofwel stapelbaar. Dit betekent dat investeringen die Antares nu doet in een complex, een vervolgstap niet in de weg staan.

3.3.3.a Stap 1 Energielabel B in 2020

Voor het bereiken van Label B dienen de woningen voorzien te zijn van het volgende pakket:

Bouwkundig:

- HR++-beglazing
- Dakisolatie
- Gevelisolatie

Installatietechnisch:

- HR cv-combiketel
- Mechanische ventilatie

Afhankelijk van de huidige staat van de woning moeten bouwdelen worden aangepast. Om het exacte pakket aan maatregelen te bepalen wordt een nulmeting gedaan. De gegevens worden verwerkt in een rekenprogramma waarna het maatwerkadvies volgt.

3.3.3.b Stap 2 Label A

Om vanuit label B te komen naar label A dienen extra maatregelen genomen te worden. Een bewezen techniek is het plaatsen van een aantal PV-panelen op het dak. Hierdoor krijgt elke woning een eigen energieveld dat stroom opwekt.

3.3.3.c Stap 3 Label A+

Een volgende labelstap kan bereikt worden door extra panelen te plaatsen, waardoor de woning nog meer stroomopwekking krijgt. De juiste balans hierin moet gevonden worden. De laatste stap naar energieneutraal moet wel bereikt kunnen worden met behoud van bestaande componenten. Dit wordt ook wel No Regret genoemd.

3.3.3.d Stap 4 Label A++ (Bijna) Energieneutraal

De laatste stap die gezet wordt, is de stap naar energieneutraal. Dit vraagt om een behoorlijke aanpassing van de woning en dus een hogere investering. Op zowel bouwkundig als installatietechnisch vlak moeten de nodige maatregelen getroffen worden.

Bouwkundig:

- Triple beglazing
- Dakisolatie Rc 8.0
- Gevelisolatie Rc 5.0
- Vloerisolatie (indien mogelijk)
- Optimale kierdichting

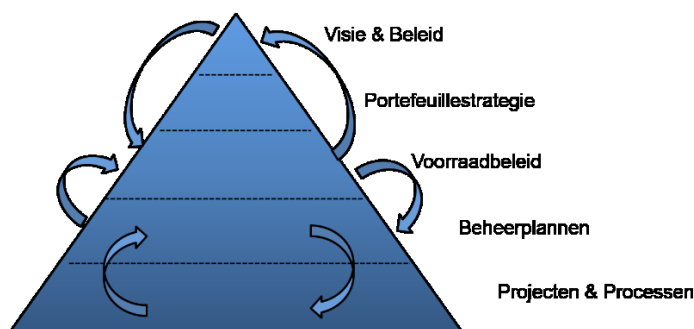
Installatietechnisch:

- Warmtepomp of elektrische verwarming
- Zonne- en warmtepompboiler
- Balansventilatie
- PV-veld (voor stroomopwekking)

3.4 ORGANISATIEOPBOUW

Antares wil in zijn organisatie het goede voorbeeld geven. Om binnen de gestelde kaders alle ruimte te kunnen benutten, is een samenspel van belang tussen de bewoners en medewerkers van Antares, belanghouders, bouwpartners en leveranciers, met respect voor ieders kunde, positie en verantwoordelijkheid.

Onderstaande figuur geeft het vastgoedmodel van Antares weer. Strategische keuzes hebben invloed op bewegingen binnen de verschillende afdelingen van de corporatie. Binnen elk organisatieproces vervullen medewerkers hun taak en geven het stokje vervolgens weer door naar het volgende proces. Het is een aaneenschakeling van taken en rollen.



Om de opgave van verduurzaming zo effectief en efficiënt mogelijk te kunnen vervullen, is het belangrijk dat alle afdelingen hierbij betrokken zijn.

Visie en Missie

Antares heeft in zijn ondernemingsplan de visie en missie van het bedrijf omschreven en vastgelegd voor de komende vijf jaar. Waar staan we voor en op welke wijzen komt dit tot uiting.

Portefeuillestrategie

Vanuit de portefeuillestrategie worden de demografische ontwikkelingen van het werkgebied geanalyseerd en afgestemd met de strategische doelen. Zo ontstaat onder meer het voorraadbeleid.

Vastgoedsturing

Samen met de afdelingen financiën, wonen en techniek wordt de ambitie per project bepaald met de daarbij behorende levensduurverwachting. De vastgoedsturing vertaalt de portefeuillestrategie in strategische uitgangspunten en momenten van ingreep die ertoe leiden dat de woningvoorraad aansluit (korte en lange termijn) bij de doelgroepen en de ambities, zoals verduurzaming.

Projecten & Processen

De organisatie vertaalt de vastgoedsturing naar werkbare projecten en werkprocessen. Resultaten hiervan zien we terug in de MJOB (meerjarenonderhoudsbegroting) en de investeringsplannen.

3.5 CONCLUSIE

Het verduurzamen van de woningvoorraad voor Antares vraagt om een samenspel tussen huurders, medewerkers, belanghebbenden, partners en leveranciers. Elk van bovengenoemde partijen met hun eigen functies en verantwoordelijkheden.

Na een uitvoerige analyse van de huidige en toekomstige doelgroepen als de bestaande woningvoorraad moet een keuze gemaakt worden in het aantal stappen dat genomen wordt om het uiteindelijke doel van energieneutraal in 2050 te bereiken. Het vraagt om maatwerk voor elk complex.

De stappen die genomen worden om de woningvoorraad te verduurzamen hebben invloed op:

- Hoogte van de investeringen
- Mogelijk huurverhogingen
- Beperking van energielasten
- Hinder richting bewoners

Vandaar dat verduurzamingsopgave vraagt om betrokkenheid vanuit alle betrokkenen, van huurders tot en met medewerkers van alle afdelingen binnen Antares; van gemeenten, partners tot leveranciers. Het gevoel dat uiteindelijk ontstaat, vertaalt zich in een trotse organisatie, een prettige leef- en werkomgeving, een gelukkige bewoner.

DEEL 4: DUURZAAMHEIDVISIE GEÏNTEGREERD IN BELEID

4.1 ALGEMEEN

Antares vindt het belangrijk dat de duurzaamheidsvisie geborgd is in het beleid en de processen van de organisatie. In dit hoofdstuk staat kort weergegeven waar de visie op duurzaamheid toe geleid heeft om daar strategische keuzes in te maken en waar dit is vastgelegd in kaderdocumenten.

4.2 VASTGOEDAMBITIES

De vastgoedgerelateerde doelen in de duurzaamheidsvisie van Antares zijn vervat in de vastgoedambities, die eind 2017 zijn herijkt.

De portefeuillestrategie van Antares is een vertaling van ons ondernemingsplan naar de vastgoedportefeuille: wat zijn onze strategische doelen voor de komende tien jaar en hoe willen we die bereiken? De portefeuillestrategie is leidend voor prestatieafspraken, gebiedsvisies en concrete beslissingen die we over complexen maken (zowel over reguliere exploitaties zoals verhuur en onderhoud, als over nieuwbouw, renovatie en verkoop).

Hieronder is een passage uit het document 'vastgoedambities Antares 2017-2027' van het hoofdstuk 'we verbeteren de energieprestaties' weergegeven.

Onderdeel van ons kwaliteitsbeleid is het verbeteren van de energieprestatie. We investeren in ons vastgoed om de woonlasten beheersbaar te houden. Antares bereikt uiterlijk in 2021 een gemiddelde energie-index voor zijn woningen met een score tussen 1,2 en 1,4 ('label B'). We investeren alleen in woningen die op de lange termijn aansluiten bij de vraag die we verwachten.

Bij nieuwbouw gaan we voor energieneutraal en gasloos. De toegepaste materialen in onze woningen toetsen en optimaliseren we aan de hand van de norm Milieu Prestatie Gebouwen (MPG). Daarnaast onderzoekt Antares toepassingsmogelijkheden voor de principes van circulariteit en cradle-to-cradle.

Bij renovatie en onderhoud kijken we niet alleen specifiek naar duurzaamheid, maar maken integrale afwegingen voor onze complexen. Indien we bestaande woningen gaan aanpakken, focussen we voornamelijk op het casco: dak, muren, vloeren. Ook slechte ketels kunnen vervangen worden. We realiseren bij renovatie minstens een energie-index <1,4; bij voorkeur label A of energieneutraal. Hierdoor kunnen we daarna in één of twee stappen naar energieneutraal in 2030 en CO₂-neutraal in 2050. Bij mutaties krijgt iedere woning een minimaal duurzaamheidsniveau of maatregelenpakket om aan te voldoen.

Indien er energetische verbeteringen worden gedaan in ons woningbezit vragen we bij een bijdrage van 50% van de investering aan onze huurder, tenzij het gaat om gepland onderhoud. Op deze manier draagt Antares zijn steentje bij in het betaalbaar houden van de woonlasten van onze huurders.

We zetten acties in gang om onze data op orde te maken: concreet, actueel en juist. Hierdoor krijgen we inzicht in de huidige stand van zaken wat betreft de energie-indexen van onze portefeuille. Daarnaast maken we een concreet plan van aanpak om te voldoen aan de laatste veiligheids- en gezondheidseisen, onder meer op het gebied van brand, asbest en legionella. Als laatste gaan we in 2018 een routekaart ontwikkelen naar 2050. Daarnaast hebben we ruimte om pilots op te zetten, zoals de Mariastraat in Kessel.

4.2. RISICOMANAGEMENT

In het kader van het risicomanagement heeft Antares een strategiekaart ontworpen met daarop in beeld gebracht de doelstellingen die Antares heeft op de gebieden van: Klant & Organisatie, Vastgoed en Duurzaamheid.

Daarbij is helder weergegeven welke doelstellingen we hebben binnen de aandachtsvelden:

- Klanten en partners
- Interne processen
- Mensen en innovatie
- Financieel

De diverse doelstellingen die we hebben geformuleerd in onze duurzaamheidsvisie zijn hierin opgenomen. Op deze wijze zijn de duurzaamheidsdoelen ingekaderd in risico's; beheersbare en minder beheersbare risico's en anderzijds hoe ingrijpend de gevolgen zijn na het ontstaan van een bepaalde gebeurtenis. Hiermee is het type risico in beeld gebracht op het onderwerp duurzaamheid en kan op ieder gewenst niveau (strategisch, tactisch, operationeel) op beheersbare wijze gehandeld worden. De duurzaamheidsdoelen zijn hiermee geborgd in het risicomanagement van Antares.

4.3 INTEGRAAL ENERGIEBEHEERPLAN

Het is essentieel om vanuit onze visie (in het ondernemingsplan) de juiste strategische keuzes te maken en op de juiste wijze hieraan invulling te geven met tactisch slim gekozen werkmethodeken om uiteindelijk op uitvoeringsniveau (operationeel) de keuzes te realiseren. Met andere woorden:

1. Doen we de goede en juiste dingen?
2. Doen we ze op de juiste manier?
3. Realiseren we de juiste dingen?

Het integraal energiebeheerplan (in 2017 tot stand gekomen) is een beleidsinstrument waarmee de organisatie in staat is op ieder gewenst moment te beschikken over de juiste en meest actuele gegevens, zoals energielabels, verbruiken, marktconforme energiecontracten, geoptimaliseerde installatietechnische voorzieningen.

4.4 DUURZAAM PLANMATIG EN DAGELIJKS ONDERHOUD

Op korte termijn zal de visie op duurzaamheid ook leiden tot een herijking van het beleid inzake het reguliere planmatig en dagelijks onderhoud. In principe zal Antares in elke fase van vastgoedbeheer op een bewuste wijze moeten omgaan met duurzaamheid. Dat leidt ertoe dat bij cyclusmatig onderhoud, onderhoudscontracten en curatief onderhoud, maar ook tijdens bewonerswisselingen een duidelijk en helder beeld moet zijn waar wij op inzetten in het kader van duurzaamheid.