

# DUURZAAMHEIDSVISIE ANTARES



**DUURZAAMHEID DOE JE SAMEN**

**2025 – 2028**

**VERSIE 1.0**

## INHOUD

INLEIDING DUURZAAMHEID ALS KOMPAS VOOR ANTARES .....	3
Een actuele kijk op duurzaamheid en een vernieuwde visie .....	3
DUURZAAMHEID .....	4
In het kort betekent duurzaamheid .....	4
Voorbeelden van duurzame maatregelen .....	4
TERUGBLIK EN TOEKOMST .....	5
Een korte terugblik op de afgelopen jaren .....	5
De blik op de toekomst .....	5
ONZE DUURZAAMHEIDSWAARDEN .....	6
Onze visie op duurzaamheid .....	6
Onze uitgangspunten .....	6
CONTEXT .....	7
Ondernemingsplan 2025-2028 ‘Bouwen aan buurten’ .....	7
Wet- en regelgeving .....	7
DOELEN .....	8
verbeteren van het wooncomfort .....	8
Verlagen van de woonlasten .....	9
Klimaatadaptief en circulair bouwen, renoveren en beheren .....	9
Wet- en regelgeving - Nationale PRestatieafspraken .....	10
STRATEGISCHE AGENDA & DE VASTGOEDPORTEFEUILLE .....	11
BIJLAGEN .....	11
1. Overzicht Wet- en regelgeving woningcorporaties: .....	13
2. Doelen- en inspanningenmatrix .....	15
3. KPI's en kaders .....	16
4. Strategische kaarten .....	18

### EEN ACTUELE KIJK OP DUURZAAMHEID EN EEN VERNIEUWDE VISIE

Voor u ligt de nieuwe visie op duurzaamheid van Antares. Sinds de eerste visie op duurzaamheid is er veel veranderd. De energietransitie is in de afgelopen jaren drastisch in versnelling gekomen en we zien een duidelijke toename in de behoefte er gezamenlijk iets aan te doen. Daarnaast herkennen we ook een toenemende urgentie vanwege alleen al de extreme weersituaties, zelfs in onze eigen omgeving.

Technologische ontwikkelingen gaan de laatste jaren steeds sneller, maar de opgave wordt er zeker niet eenvoudiger op. Ook Antares ziet de omvang en de noodzaak van verduurzaming toenemen en wil zich daarvoor bewust blijven inzetten. Het belang van onze huurders speelt daarbij primair de grootste rol. En in dat belang worden ook wij geconfronteerd met een grote uitdaging om evenwichtige keuzes in ons beleid en de daarmee gepaard gaande investeringen te maken.

Antares streeft altijd naar de optimale balans tussen de urgentie binnen de volgende thema's:

- De enorme bouwopgave voor de komende jaren vanwege de woningtekorten.
- Een leefbare woonomgeving omdat deze onder druk staat.
- De noodzakelijke verduurzaming in het belang van het tegengaan van klimaatverandering.

Duurzaamheid is dan ook voor Antares geen losstaand thema, maar een onlosmakelijk onderdeel van wie we zijn en hoe we werken. Met deze nieuwe duurzaamheidsvisie zetten we een belangrijke stap: we maken duurzaamheid leidend in ons beleid én onze dagelijkse praktijk. De visie vormt daarmee een sturend kader voor nieuwe beleidsstukken en projecten. Door vanaf het begin te toetsen aan de uitgangspunten van deze visie, zorgen we ervoor dat duurzaamheid écht in het DNA van onze organisatie komt te zitten.

Onze visie is bewust concreet geformuleerd, met meetbare doelen en heldere KPI's. Zo bieden we houvast voor iedereen binnen de organisatie en maken we duurzaamheid tastbaar én toepasbaar in projecten. Bestaande technische kaders, zoals isolatiewaarden, blijven vanzelfsprekend van kracht, maar we kijken ook verder: naar het totaalplaatje van wonen, leefbaarheid en betaalbaarheid.

Deze visie ondersteunt twee centrale ambities binnen Antares:

- **De goede dingen doen:** het maken van strategisch verantwoorde keuzes;
- **De dingen goed doen:** zorgen voor een zorgvuldige uitvoering en heldere monitoring.

We handelen altijd vanuit het belang van onze huurders. Dat betekent dat wooncomfort en betaalbaarheid voorop staan. Tegelijkertijd kijken we breed naar duurzaamheid – verder dan alleen energie of vastgoed – en maken we keuzes die bijdragen aan een toekomstbestendige organisatie en samenleving.

## DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een breed begrip dat verwijst naar het behouden van een evenwicht tussen milieu, mens en economie, zodat we in onze behoeften kunnen voorzien zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Het draait om verantwoord omgaan met de aarde en haar hulpbronnen.

---

### IN HET KORT BETEKENT DUURZAAMHEID

- Milieu: natuurlijke hulpbronnen zoals water, energie en grondstoffen zo gebruiken dat ze niet uitgeput raken, en vervuiling zoveel mogelijk beperken.
- Sociaal: rechtvaardigheid, gezondheid, en welzijn voor alle mensen, nu en in de toekomst.
- Economie: een economie opbouwen die op de lange termijn kan blijven draaien zonder schade aan mens of natuur.

---

### VOORBEELDEN VAN DUURZAME MAATREGELEN

Antares hanteert een brede kijk op duurzaamheid, waarin milieu, sociaal en economie gelijkwaardig samenkomen. Deze visie vertaalt zich in concrete maatregelen binnen onze projecten en het dagelijks werk:

#### Milieu

We zetten in op energiebesparing en het verantwoord omgaan met natuurlijke hulpbronnen. Dat doen we onder andere door woningen goed te isoleren, gebruik te maken van hernieuwbare energie zoals zonnepanelen, en te kiezen voor circulaire bouwmaterialen. Ook bevorderen we een leefbare woonomgeving met groene buitenruimten.

#### Sociaal

Duurzaamheid betekent ook zorgen voor gezonde, comfortabele en betaalbare woningen voor onze huurders. Door energiebesparende maatregelen dalen de woonlasten. We zorgen voor een goed binnenklimaat en betrekken bewoners actief bij verduurzamingsprojecten. Daarnaast creëren we toegankelijke woonomgevingen die bijdragen aan het welzijn en de leefbaarheid in de buurt.

#### Economie

We maken toekomstbestendige keuzes die op de lange termijn waarde toevoegen – voor bewoners, de organisatie én de samenleving. Dat betekent investeren in kwaliteit, samenwerken met duurzame en lokale leveranciers, en slimme monitoring inzetten voor efficiënt beheer. Waar mogelijk stimuleren we lokale werkgelegenheid binnen onze projecten.

---

### EEN KORTE TERUGBLIK OP DE AFGELOPEN JAREN

Voordat we ingaan op de hernieuwde duurzaamheidsvisie, is het mooi te kunnen vertellen dat Antares de afgelopen jaren flinke stappen heeft gezet in de verduurzaming van veel huurwoningen. We hebben bijna 3000 woningen verduurzaamd door ons hoofdzakelijk te richten op het isoleren van de woningen en het verbeteren van de energielabels. Deze investeringen hebben er in eerst instantie toe geleid dat onze woningen comfortabeler en energiezuiniger zijn en dat we in 2021 een gemiddeld energielabel B hadden. Medio 2025 is de energetische kwaliteit van de woningen verbeterd naar een gemiddeld energielabel A en de planning is dat uiterlijk 2026 ook de laatste slechte energielabels (E, F en G) zijn verbeterd of zijn ingepland in complexmatige renovaties. Hierdoor scoort Antares al enkele jaren hoog in de Aedes-Benchmark op het thema duurzaamheid.

Doordat de woningen er gemiddeld goed voorstaan zijn we het afgelopen jaar overgestapt op een andere manier van verduurzamen van onze woningen. Het traditioneel verbeteren van de gehele woning in een keer, waarbij van een F/G label de sprong gemaakt wordt naar een A+label is grotendeels niet meer nodig. We kiezen er daarom nu voor dat we verduurzamen op het natuurlijke moment; dat doen we vanuit een verduurzaamde meerjarenonderhoudsplanning. Dat houdt in dat als er bijvoorbeeld dakpannen vervangen moeten worden we breed kijken naar het totale element dak. Een dergelijk element wordt dan mogelijk in zijn geheel aangepakt in de tijdsgeest (en met de duurzaamheidseisen) van dat moment.

Vanuit de vastgoedsturing of andere beleidsoverwegingen worden evengoed grootschaligere ingrepen niet uitgesloten en pakken we ze desgewenst nog steeds op, maar dan niet primair vanuit verduurzamingsoogpunt. Zo zijn bijvoorbeeld, in het belang van het bestrijden van energiarmede, in twee jaar tijd alle woningen die nog geen spouwisolatie en/of dubbel glas hadden, alsnog versneld daarvan voorzien. Een ander voorbeeld is de renovatie van een appartementengebouw waarbij de leeftijd en de storingen van de installaties en een slechte bemetering de aanleiding waren. Met deze investering zijn alle appartementen in één keer van het aardgas af gegaan.

---

### DE BLIK OP DE TOEKOMST

Naast het landelijk Klimaatakkoord kent de sociale huursector inmiddels ook de Nationale Prestatie Afspraken. Hierin staan diverse doelstellingen en eisen voor de sociale huursector; zowel voor nieuwbouw als voor de bestaande woningvoorraad. Dat heeft de komende jaren ook invloed op het beleid en de activiteiten van Antares. De focus blijft daarbij onverminderd gericht op het steeds verder terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Verdergaande maatregelen zoals het isoleren van woningen en het inzetten op duurzame installaties leiden ook bij Antares tot blijvende investeringen in de toekomst. We blijven ons ontwikkelen in het verduurzamen van ons vastgoed en een gezonde woonomgeving, want de transitie naar een echt duurzame organisatie is nooit 'af'.

Ook constateren we dat bij het bouwen en renoveren van woningen een forse CO<sub>2</sub>-uitstoot plaatsvindt als gevolg van het materiaalgebruik. Daarom wordt landelijk en lokaal steeds meer aandacht besteed aan het toepassen van duurzame en gezonde materialen en het terugdringen

van de omvang van het materiaalgebruik door hergebruik en recycling. Ook Antares krijgt hiermee te maken, zowel bij de nieuwbouw als bij het beheer en onderhoud van de woningen.

Als laatste zien we dat de urgentie groeit dat we anders moeten omgaan met de gevolgen van de klimaatverandering. Dat noemen we klimaatadaptatie. Bij klimaatadaptatie worden gezondheid, hittestress, wateroverlast en biodiversiteit steeds belangrijker. Al is het maar omdat we allemaal de nadelen daarvan ondervinden. Door steeds warmere en langere periodes in de zomer warmen de woningen steeds verder op, met allerlei gevolgen van dien.

## ONZE DUURZAAMHEIDSWAARDEN

De duurzaamheidsvisie van Antares is een sturingsmiddel dat is gebaseerd op een aantal uitgangspunten.

---

### ONZE VISIE OP DUURZAAMHEID

- We handelen vanuit het huurdersbelang en stellen wooncomfort en betaalbaarheid voorop.
- We kijken met een brede blik naar de duurzaamheidsopgaven, maar kiezen duidelijk vanuit de corporatiedoelen die breder zijn dan alleen de energietransitie. Zo gaat de aandacht en de bijhorende investeringsmogelijkheden ook uit naar de gestelde doelen en ambities ten aanzien van de gewenste bouwopgave, de leefbaarheid van buurten, gezonde wijken en wonen en zorg.
- We hanteren een duidelijke koers naar de toekomst, afgestemd op eigen beleid en getoetst aan wet- en regelgeving.
- Antares maakt duidelijke en logische keuzes.
- De visie die Antares heeft op duurzaamheid is breed, breder dan alleen gericht op energie en vastgoed. We geven ook aandacht aan circulariteit en klimaatadaptatie.
- We passen maatregelen toe waar we achteraf geen spijt van krijgen.
- We hoeven niet persé voorop te lopen, maar willen wel graag in de voorhoede zitten en geen afslag missen.
- Onze mindset op duurzaamheid vinden we integraal terug in de organisatie en handelen daar ook naar.

---

### ONZE UITGANGSPUNTEN

- Antares verduurzaamt op een stapsgewijze manier en afgestemd op het natuurlijke moment volgens de meerjarenonderhoudsbegroting.
- We handelen door duurzaamheid als uitgangspunt te hanteren bij de start van projecten en niet door achteraf opgelegde doelen te stellen en daarnaar proberen te handelen.
- We houden bij het ontwerpstadium van een nieuwbouw- en renovatieproject al rekening met verduurzaming. Het is vaak niet meer mogelijk om tijdens of na realisatie van een project nog verduurzamingsmaatregelen toe te passen. Daarbij blijkt ook dat dit vaak duurder is.
- We sturen op het verhogen van het hergebruik van materialen en materiaaltoepassingen met een lage milieubelasting.

- In onze projecten en het vastgoedbeheer houden we rekening met het beperken van hittestress en wateroverlast en dragen bij aan een groene en fijne woonomgeving.

## CONTEXT

In het nieuwe ondernemingsplan heeft Antares een aantal heldere programmalijnen opgenomen voor de komende jaren. Het Toekomstbestendige Vastgoed vormt daarbij de basis voor de visie op duurzaamheid. We kiezen ervoor te handelen vanuit onze primaire opgaven, te weten: onze huurders, de betaalbaarheid voor onze huurders en onze huurwoningen. Daarom is de duurzaamheidsvisie ook vooral opgezet vanuit deze context. Dat houdt in dat we de verbeteringen van onze woningen altijd prioriteren daar waar onze huurders er het meeste baat bij hebben. Natuurlijk toetsen we met regelmaat aan het behalen van de doelen die gesteld zijn in De Nationale Prestatieafspraken en sturen, indien gewenst en mogelijk bij.

In de volgende tekstblokken is de context weergegeven van de duurzaamheidsdoelen die Antares nastreeft. Enerzijds vanuit de interne context en anderzijds vanuit de externe context.

---

### ONDERNEMINGSPLAN 2025-2028 'BOUWEN AAN BUURTEN'

#### **Quote uit het ondernemingsplan:**

*Wonen is het meest urgente maatschappelijke vraagstuk van dit moment. Er is vraag naar meer goede en betaalbare woningen. In de periode 2025-2028 nemen we onze verantwoordelijkheid door de randen van onze investeringsmogelijkheden op te zoeken. Ook leggen we nu al de basis voor de volgende verduurzamingsslag richting 2030 en 2050. Dit doen we met het wooncomfort van onze huurders als uitgangspunt.*

#### **Over wooncomfort zegt het ondernemingsplan:**

*De verduurzamingsslag om de energielabels te verbeteren, ligt grotendeels achter ons. Dat geeft ons ruimte om de weg naar 2030 en vervolgens 2050 verder vorm te geven. Om niet stil te staan, focussen we nu op wooncomfort en het verlagen van de woonlasten. Thema's als hittestress en wateroverlast nemen we mee in onze aanpak, onder meer door pilots uit te voeren om waardevolle ervaring op te doen met klimaatadaptief en circulair bouwen en werken. Deze manier van werken vraagt kennis, draagvlak en samenwerking in en buiten de organisatie.*

Vanuit het ondernemingsplan nemen we de volgende 3 doelen mee in onze visie op duurzaamheid:

- Verbeteren van het wooncomfort.
- Verlagen van de woonlasten.
- Kennis vergaren van klimaatadaptief en circulair bouwen, renoveren en beheren.

---

### WET- EN REGELGEVING

Naast de beschreven doelen uit het ondernemingsplan hebben we vanzelfsprekend ook te maken met de wettelijke context en de afspraken tussen de sociale huursector met de Rijksoverheid. In onderstaande tabel is een korte opsomming gegeven van het wettelijk kader en de richtlijnen:

Niveau	Kader
Wetgeving	Woningwet, Omgevingswet, Besluit energieprestatie
Beleid	Nationale prestatieafspraken (NPA), lokale Transitievisie Warmte (vanaf 2026 Warmteprogramma)
Technisch	NTA 8800, BENG, energielabels, ISSO-richtlijnen
Lokaal	Prestatieafspraken, RES, gemeentelijke ambities
Europees	EPBD, CSRD, Green Deal

De belangrijkste doelen die van invloed zijn op onze visie zijn de Nationale Prestatieafspraken (verder in dit document aangeduid als NPA). Daar zoomen we dan ook concreet op in en hanteren deze als context voor onze duurzaamheidsvisie. Voor uitgebreidere informatie rondom de wettelijke kaders wordt verwezen naar bijlage 1. Hier is ook per item een toelichting gegeven hoe Antares hier al op inspeelt of rekening mee houdt.

## DOELEN

De duurzaamheidsvisie bestaat uit 4 hoofddoelen, te weten:

1. Het verbeteren van het wooncomfort.
2. Het verlagen van de woonlasten.
3. Kennis vergaren op het gebied van klimaatadaptief en circulair bouwen, renoveren en beheren. En vervolgens stapsgewijs toepassen.
4. Het voldoen aan wet- en regelgeving.

Hieronder lichten we toe hoe we die hoofddoelen concretiseren. In de bijlage is een ‘Doelen-Inspanningenmatrix’ opgenomen. Daar staan de hoofddoelen en subdoelen bij elkaar met bijhorende inspanningen om die te realiseren. Dat maakt het concreet.

---

### VERBETEREN VAN HET WOONCOMFORT

Om wooncomfort concreet te maken en een koers te bepalen hoe we dit kunnen verbeteren is het belangrijk een heldere formulering te hebben wat we hieronder verstaan. We hebben hier al vlog zelf een mening of een idee over, maar Antares is hierover ook in gesprek gegaan met onze eigen huurders en de huurdersbelangenvereniging. Het blijkt dat de nadruk van de huurders vooral ligt op een warme, tochtvrije woning in de winter en dat de woning beschermd is tegen vocht- en schimmel. Dat het in de zomer steeds vaker erg warm is in de woning werd al zeker herkend en benoemd. Wat ze ook opviel was dat de warmte zo lang blijft hangen. Verder vinden huurders het waardevol blijvend betrokken te worden in de plannen en maatregelen voor hun woning. Vooral omdat maatregelen direct invloed hebben op hun eigen woonsituatie. Het is fijn voor hen om te weten waarom maatregelen nu genomen worden en of dit op de lange termijn nog steeds voldoet aan de behoefte.

Ook in onze eigen organisatie hebben we concrete onderwerpen opgehaald die bijdragen aan het verbeteren van het wooncomfort. Mooi om te zien is dat diverse onderwerpen en fysieke maatregelen ook direct een gunstige bijdrage leveren aan de meer technocratische

randvoorwaarden die zijn opgenomen in de NPA. Samengevat werken we de komende jaren aan de volgende concrete maatregelen:

- De gehele woningschil moet geïsoleerd zijn.
- De ventilatie moet op orde zijn.
- We beperken oververhitting in onze woningen en wateroverlast binnen of in de tuin.
- Een prettige, groene en koelere leefomgeving.
- De huurder beschikt over de juiste informatie.

---

## VERLAGEN VAN DE WOONLASTEN

Evident is dat huurders het belangrijk vinden dat de energielasten laag zijn. De woonlasten bestaan immers niet alleen uit de huurprijs. Veel huurders hebben moeite het hoofd financieel boven water te houden; zeker nu de energielasten alsmäär stijgen en deze trend zich in de toekomst zal doorzetten. We kunnen hierin een onderscheid maken bij nieuwbouw en het bestaande vastgoed.

Bij nieuwbouw zijn de BENG-eisen in de bouwregelgeving al zodanig scherp gesteld dat we dit als acceptabel en toereikend achten ten aanzien van de energielasten.

Bij de bestaande woningen zijn ondanks de verduurzamingsresultaten die we de afgelopen jaren hebben behaald er nog altijd woningen die geen complete schilisolatie hebben. De trend en het opgelegde beleid in de afgelopen jaren was voornamelijk gericht op het verbeteren van de energielabels. Een redelijk energielabel houdt echter lang niet altijd in dat de hele woning is geïsoleerd. Energiezuinige installaties en zonnepanelen dragen ertoe bij dat woningen al vlug een behoorlijk energielabel hebben, maar nog niet geheel zijn geïsoleerd. Er zijn nog veel woningen zonder dakisolatie en vloerisolatie en dat merkt de huurder dan ook zeker in het wooncomfort en het energieverbruik. Daar is nog veel te halen. De komende jaren is het belangrijk de woonlasten verder terug te dringen voor een grote groep huurders van Antares. De volgende maatregelen dragen daaraan bij:

- Het isoleren van de gehele woningschil.
- Bewustwording en gedrag leveren 10% tot 30% extra energiebesparing op. Huurders moeten hiervan op de hoogte zijn, zodat ze ernaar kunnen handelen.

---

## KLIMAATADAPTIEF EN CIRCULAIR BOUWEN, RENOVEREN EN BEHEREN

We vergaren kennis over klimaatadaptieve en circulaire toepassingen in onze vastgoedactiviteiten. Als vastgoedorganisatie maken we dat concreet bij de fases die we herkennen bij de vastgoedwerkzaamheden: nieuwbouw, renovatie en het onderhoud. We maken daarbij gebruik van landelijke en regionaal erkende methodieken, te weten:

- Klimaatadaptie: De Nieuwe wAarde.<sup>1</sup>
- Circulariteit: Het Nieuwe Normaal.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> [Home - De Nieuwe Waarde](#)

<sup>2</sup> [Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad](#)

De keuze voor deze methodieken is vooral gemaakt omdat dit eenduidige en meetbare methodieken zijn, die breed door gemeenten en corporaties worden toegepast (regionaal en landelijk). Daarnaast geloven we erin dat verduurzaming vooral gaat om samenwerking. Samenwerking bevordert namelijk integraal werken en het realiseren van koppelkansen. Wat vervolgens weer bijdraagt aan het behalen van de verduurzamingsdoelen.

---

## WET- EN REGELGEVING - NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN

De NPA<sup>3</sup> zijn afspraken die in 2022 zijn gemaakt tussen het Rijk, de woningcorporaties (vertegenwoordigd door Aedes), de huurdersorganisaties (Woonbond) en de gemeenten (VNG). Relevante onderwerpen vanuit het Nationale Klimaatakkoord maken hier deel van uit. Deze afspraken zijn in 2025 herijkt en gelden tot 2035 en zijn bedoeld om gezamenlijk grote volkshuisvestelijke opgaven aan te pakken, zoals het woningtekort, de energietransitie en leefbaarheid. Hieronder gaan we verder in op de NPA. Het voldoen aan de overige wet- en regelgeving, zoals opgenomen in de tabel op bladzijde 8, worden verder onderbouwd en toegelicht in bijlage 1.

Omdat woningcorporaties onder het regime van de Woningwet vallen zijn ze verplicht lokale prestatieafspraken met de gemeente overeen te komen. Daarnaast is het vanaf 2026, met de beoogde Wet ‘versterking regie op de volkshuisvesting’, verplicht de NPA op te nemen in de lokale prestatieafspraken. Hierdoor is er vanaf januari 2026 een wettelijk verplichte grondslag de doelen in de NPA na te komen. Corporaties worden daarmee verplicht hun beleid en investeringen in lijn te brengen met de NPA. Hieronder is een korte opsomming te zien van de duurzaamheidsdoelen volgens de aangepaste NPA 2025-2035:

- E-, F-, G-labels zijn uiterlijk in 2028 weggewerkt.
- In 2028 beschikken alle sociale huurwoningen over spouwisolatie en dubbel glas.
- 30% van onze bestaande woningen (vanaf 2022) moeten goed geïsoleerd zijn, met ijkpunten in 2030 en 2034. De norm wordt daarbij uitgedrukt in een gemiddelde maximale warmtevraag van een woning en niet meer in een energielabel.
- 20% van onze bestaande woningen (vanaf 2022) zijn uiterlijk in 2034 aardgasvrij.
- De huurder betaalt geen huurverhoging na isolatiemaatregelen.
- Er is meer aandacht voor circulair en klimaatadaptief bouwen.

Antares streeft ernaar om alle doelen te behalen. We zijn echter realistisch genoeg dat niet alle doelen simpelweg optelsommatig evenveel aandacht kunnen krijgen. In principe willen we daarbij toch de goede balans houden. Zoals eerder vermeld in dit visiedocument heeft het bouwen van woningen voor ons de komende jaren een hoge prioriteit die is vertaald in onze ambities en de portefeuillestrategie.

---

<sup>3</sup> [Rapport Nationale Prestatieafspraken corporatiesector 2025–2035](#)

## STRATEGISCHE AGENDA & DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Om structuur te krijgen in de keuzes die Antares de komende jaren op duurzaamheidsgebied maakt verwijzen we graag naar de portefeuillestrategie en bijgaande strategiekaarten voor de komende 4 jaar met een doorkijk naar 2035 en 2050.

1. In de portefeuillestrategie komen de duurzaamheidsdoelen helder terug en zijn van daaruit ook doorgerekend in de meerjarenbegroting.
2. We hanteren 2 strategiekaarten met de subdoelen die vanuit het ondernemingsplan en de NPA leidend zijn. Voor de uitgewerkte routekaarten, inclusief toelichtingen, wordt verwezen naar de bijlagen.

## BIJLAGEN

### 1. Overzicht Wet- en regelgeving woningcorporaties:

Deze bijlage geeft een overzicht van de belangrijkste wet- en regelgeving waarmee woningcorporaties te maken hebben bij het verduurzamen van sociale huurwoningen. Dit is relevant voor strategische keuzes, investeringsplannen en samenwerking met gemeenten. Een integrale aanpak met gemeenten en huurders is noodzakelijk om de klimaatdoelen te halen en betaalbare, duurzame woningen te blijven bieden.

### 2. Doelen- en inspanningenmatrix:

Deze matrix geeft in één oogopslag weer hoe de relatie ligt vanuit het ondernemingsplan naar de hoofd- en subdoelen die we stellen in de verduurzaming. Vervolgens zijn aan elk subdoel de inspanningen gekoppeld die nodig zijn om deze te realiseren. Hierdoor zijn op tactisch en operationeel niveau de uitgangspunten en taken/projecten duidelijk. Dit ondersteunt ons bij het prioriteren en keuzes maken in de acties.

### 3. Strategische kaarten:

Om richting te geven aan onze duurzaamheidsambities maken we gebruik van strategische kaarten. Deze kaarten vormen een hulpmiddel waarin subdoelen zijn uitgezet over een tijdsperiode die aansluit op de looptijd van de Nationale Prestatieafspraken. Ze geven inzicht in de planning: wanneer specifieke subdoelen worden opgepakt en wanneer realisatie wordt nagestreefd. We hanteren twee strategische kaarten:

- Eén kaart sluit aan op de duurzaamheidsdoelen uit ons eigen ondernemingsplan.
- De andere kaart is afgestemd op de doelen zoals vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken.

Door deze kaarten te gebruiken, creëren we overzicht, samenhang en sturing in onze aanpak, en zorgen we ervoor dat onze inspanningen zowel intern als extern goed zijn afgestemd.

### 4. KPI's en kaders:

Om bij renovatieprojecten en planmatig onderhoud effectief te kunnen sturen op verduurzaming, is het essentieel om te werken met duidelijke en meetbare KPI's. Denk hierbij aan de isolatiewaarden volgens De Standaard, de maximale warmtebehoefte per woning en het gasloos maken van gebouwen

Deze KPI's vormen de basis voor het maken van onderbouwde keuzes die bijdragen aan het realiseren van onze duurzaamheidsdoelstellingen. Enerzijds zijn dit doelen die we als organisatie zelf hebben geformuleerd, anderzijds sluiten ze aan bij de kaders die vanuit wet- en regelgeving worden gesteld, zoals de NPA en het Klimaatakkoord.

Door deze indicatoren structureel te integreren in onze werkwijze, zorgen we ervoor dat onze projecten niet alleen voldoen aan de huidige normen, maar ook toekomstbestendig zijn. Dit stelt ons in staat om gericht te investeren, de voortgang te monitoren en verantwoording af te leggen over de impact van onze maatregelen.

In de komende periode gaan we actief kennis en ervaring opdoen op het gebied van circulair en klimaatadaptief bouwen en renoveren. Deze inzichten vormen in 2026 de basis voor het opstellen van nieuwe KPI's, waarmee we kunnen sturen op hoe projecten van Antares ook vanuit deze duurzaamheidsdoelen toekomstbestendiger worden.

We hanteren hierbij een groeimodel: de opgedane kennis wordt stapsgewijs toegepast, waarbij we jaarlijks meer KPI's integreren in een toenemend aantal projecten. Zo bouwen we systematisch aan een aanpak die niet alleen voldoet aan de huidige eisen, maar ook voorbereid is op toekomstige uitdagingen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

---

## 1. OVERZICHT WET- EN REGELGEVING WONINGCORPORATIES:

### Wet- en Regelgeving

- Woningwet: Bepaalt dat corporaties moeten bijdragen aan verduurzaming als volkshuisvestelijke taak.  
*Antares hanteert hiervoor deze duurzaamheidsvisie inclusief de routekaarten.*
- Omgevingswet (2024): Integreert regels voor bouwen, milieu en ruimtelijke ordening.  
*Antares handelt hier al naar via de omgevingsvergunningen voor de nieuwbouw.*
- Besluit Energieprestatie Gebouwen (EPG): Regelt eisen voor energielabels bij verhuur, verkoop of renovatie.  
*Antares handelt hiernaar en heeft hiervoor de interne processen op orde.*
- Huurprijsregels: Energielabel beïnvloedt de maximale huur via het woningwaarderingsstelsel.  
*Antares hanteert actuele koppelingen tussen de energielabeldata en de woningwaarderingssoftware.*

### Nationale beleidskaders

- Nationale Prestatie Afspraken:
  - Géén EFG-labels meer vanaf 2028.  
*Antares handelt hier al naar.*
  - Normen worden gesteld aan de gemiddelde warmtebehoefte per 2030 en per 2034.  
*De routekaart van Antares houdt hier rekening mee en wordt jaarlijks bijgesteld.*
  - In 2034 is 20% van de woningen aardgasvrij.  
*Bij elke renovatie en transformatie worden dergelijke scenario's overwogen en indien haalbaar gerealiseerd.*
  - De huurder betaalt geen huurverhoging voor isolatiemaatregelen.  
*Antares handelt hier al naar.*
- Transitievisie Warmte (gemeentelijk) en diens opvolger 'Het Warmteprogramma': Richtinggevende plannen van gemeenten voor aardgasvrije wijken. Antares wordt momenteel volop betrokken bij de planvorming hiervan door de gemeenten.  
*Vooraf de realisatie van de routekaarten verstrekken ons hierover duidelijke sturingsinformatie wat betreft de financiële en technische impact en de haalbaarheid daarvan.*

### Europese regelgeving

- EPBD: Europese richtlijn energieprestatie gebouwen (basis voor BENG en labelregels).  
*Vooraf van toepassing op BOG en MOG.*

*Antares monitort dit en voldoet hieraan.*

- CSRD en EU-taxonomie: Richtlijnen voor duurzaamheidsrapportages bij grotere corporaties.

*Zodra dergelijke richtlijnen van toepassing worden voor Antares zullen wij hiernaar acteren.*

### Technische normen en richtlijnen

- NTA 8800: Methode voor bepaling energieprestatie en energielabels.

*Antares past dit structureel toe in de dataverwerking van de energielabels.*

- BENG-eisen: Minimumeisen voor nieuwbouw en grote renovaties.

*Antares past dit toe via de vergunningenprocedures van projecten.*

- ISSO-richtlijnen: Praktische handvatten voor duurzame installaties, isolatie en ventilatie.

*Zijn altijd een onderdeel van de bestekken en voorschriften richting onze aannemers en ketenpartners.*

### Regionale en lokale kaders

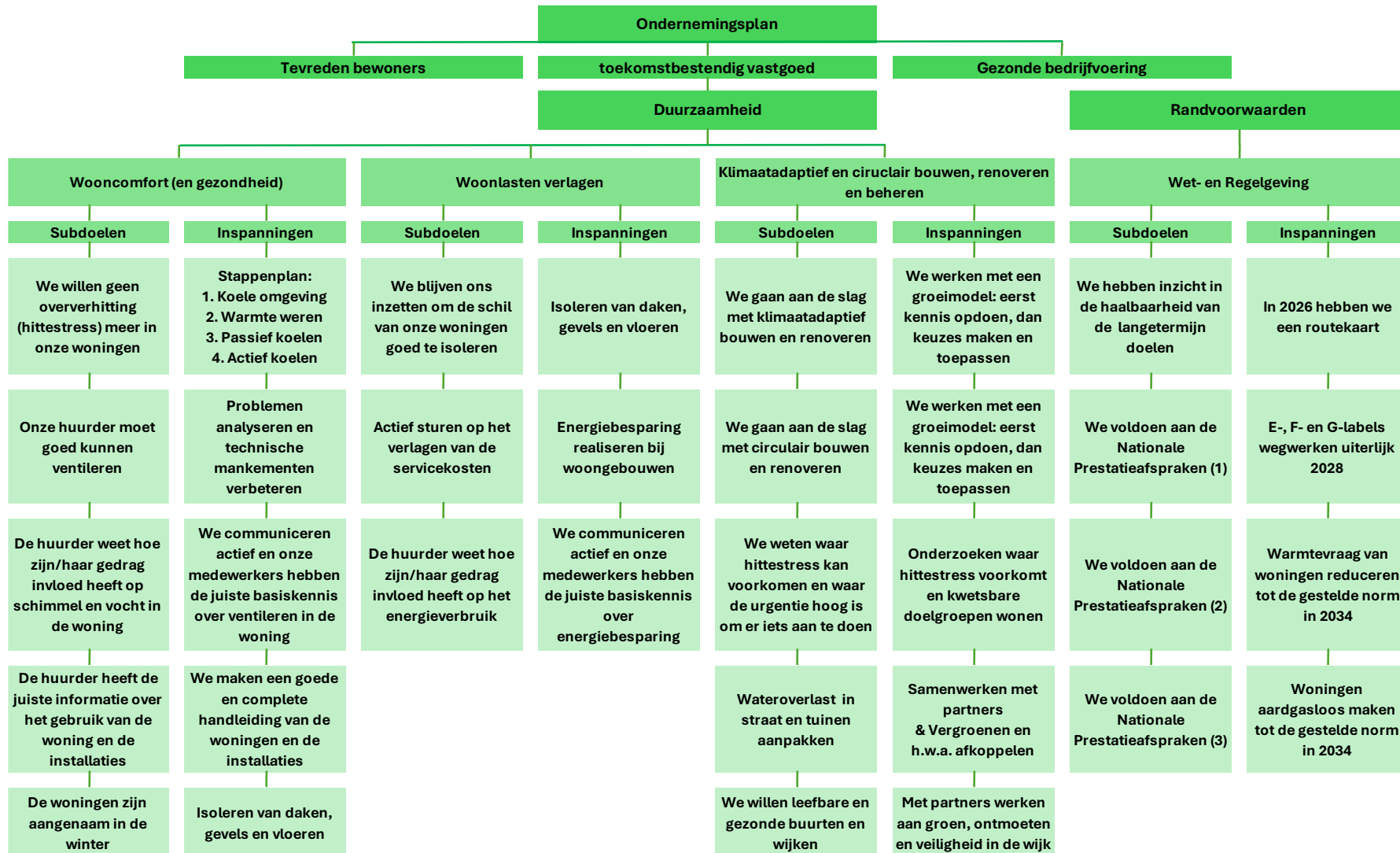
- Prestatieafspraken: Jaarlijkse of meerjarige afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties.

*Antares voldoet hier jaarlijks aan.*

- Regionale Energiestrategieën (RES): Regio's bepalen waar duurzame energie opgewekt wordt.

*Is niet direct relevant voor Antares. Is vooral sturend voor het warmteprogramma van de gemeenten.*

## 2. DOELEN- EN INSPANNINGENMATRIX



### 3. KPI'S EN KADERS

#### Maximale warmtebehoefte van de bestaande woning:

Een belangrijke KPI binnen de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is de maximale warmtebehoefte van een woning. Deze norm wordt de komende jaren stapsgewijs aangescherpt, met als doel om in 2050 uit te komen op een gemiddelde warmtebehoefte van 70 kWh/m<sup>2</sup> per jaar.

Onderstaande tabel geeft o.a. de isolatiewaarden weer die die Antares nastreeft en die nodig zijn om een woning geschikt te maken voor duurzame verwarmingsoplossingen, zoals een warmtenet of een volledig elektrische installatie (bijvoorbeeld een warmtepomp). Het uitgangspunt is: wanneer alle bouwdelen en installaties van een woning voldoen aan deze tabel, de woning technisch klaar is voor een aardgasvrije toekomst.

Bij renovaties, planmatig onderhoud of andere ingrepen geldt dat elk afzonderlijk element dat wordt aangepakt, moet voldoen aan de isolatiewaarde/toepassing uit de tabel. Dit geldt ook als slechts één element wordt vervangen of verbeterd. Zo zorgen we ervoor dat elke maatregel bijdraagt aan het verlagen van de warmtebehoefte en het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad.

Elementen			
Bouwkundig: Vloer	Vloer	Rc 3,50	De Standaard
		Rc 3,50	Streefwaarde
Bouwkundig: Gevel (dicht)	Gevel	Spouwvullen (wat mogelijk is) Rc 1,7	De Standaard
		Rc 6	Streefwaarde
Bouwkundig: Gevel (kozijn)	Paneel	U= 1,10 (40mm)	De Standaard
		U= 1,40 (20mm met spouw)	Streefwaarde
	Voordeur	U= 3,40 (ongeïsoleerd)	De Standaard
		U= 1,40 (geïsoleerd)	Streefwaarde
	Glas (incl. kozijn)	U= 1,1 HR++	De Standaard
		U= 0,7 Triple	Streefwaarde
Bouwkundig: Dak	Dak	Rc 3,50	De Standaard
		Rc 6,0	Antares
		Rc 8	Streefwaarde
Installatie: Verwarming en tapwater	Verwarming	Hybride WP	
		Maatwerk	Antares
		WP	
	Tapwater	Hybride WP	De Standaard
		WP	
Installatie: Ventilatie	Ventilatie	Mechanische afzuiging CO2 gestuurd	De Standaard
		WTW Balans of Co2 balans	Streefwaarde
Installatie: PV-Panelen	PV-Panelen	6 PV	
		8 PV	Antares
		10 PV	

### Scenarioafwegingen bij renovaties en planmatig onderhoud:

Bij de voorbereiding van een project – of het nu gaat om renovatie, planmatig onderhoud of een andere ingreep – is een energetisch maatwerkadvies verplicht. Dit advies bevat meerdere scenario's met mogelijke maatregelen, zodat er duidelijk inzicht ontstaat in:

- De noodzakelijke maatregelen op basis van de aanleiding van het project.  
Denk bijvoorbeeld aan een dak dat niet geïsoleerd is en vervangen moet worden, of een grootschalige renovatie vanwege leefbaarheidsproblemen of technische gebreken. Elk scenario biedt een ander pakket aan maatregelen.
- De stappen die nodig zijn om de woning in één keer te laten voldoen aan de maximale warmtebehoefte. Deze warmtebehoefte is bepalend voor de eisen die gelden in 2034 (NPA) en 2050 (Nationaal Klimaatakkoord).
- De mogelijkheden om de woning aardgasvrij of aardgasvrij-ready te maken.

Als er bewust wordt afgeweken van scenario 2 of 3, dan moet dit altijd goed onderbouwd worden. Bovenstaand maatwerkadvies, inclusief de keuze en de onderbouwing, is altijd onderdeel van het haalbaarheidsdocument. Het bevat altijd het juiste inzicht in de noodzakelijk te treffen maatregelen, inclusief investeringen, waarbij op termijn wél voldaan wordt aan de gestelde KPI's, inclusief een planning en een kostenraming.

Deze informatie wordt vervolgens opgenomen in de meerjarenonderhoudsplanung.

### Kaders voor nieuwbouw: van bouwvoorschriften naar duurzaamheidsambities:

Voor nieuwbouwprojecten volgt Antares primair de geldende bouwvoorschriften zoals vastgelegd in de omgevingsvergunning. Deze vormen de basis voor de minimale eisen waaraan onze projecten moeten voldoen.

Tegelijkertijd zetten we de komende jaren stappen om ook op het gebied van circulair en klimaatadaptief bouwen eigen kaders en ambities te formuleren. Dit doen we via een groeimodel, waarbij we jaarlijks meer concrete KPI's gaan toepassen. Daarbij sluiten we aan op de richtlijnen en indicatoren zoals geformuleerd in:

- Het Nieuwe Normaal voor circulair bouwen
- De Nieuwe wAarde voor klimaatadaptief bouwen

Vanaf de ontwerpfase werken we samen met de stedenbouwkundige en de architect in lijn met onze kaders en ambities van circulair en klimaatadaptief bouwen. Het doel is dat onze principes vanaf het voorlopig ontwerp worden meegenomen.

### Stappen in het beperken van hittestress:

In 2026 leggen we daarbij extra focus op kennisontwikkeling bij het beperken van hittestress. We starten met het in kaart brengen waar hittestress het meest voorkomt en bij welke complexen dit de grootste impact heeft, mede gezien de kwetsbaarheid van de doelgroep die daar woont.

#### 4. STRATEGISCHE KAARTEN

Strategische kaart - ondernemingsplan													
Thema wooncomfort en verlagen woonlasten	Activiteiten	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
<b>Daken isoleren</b>													
Woningen zonder dakisolatie (ca. 550 daken)	Opgave inzichtelijk maken en uitvoeringsplan maken												
	Daken isoleren												
Woningen met slechte dakisolatie (ca. 1000 daken)	Opgave inzichtelijk maken en uitvoeringsplan maken												
	Daken bij-isoleren (vanaf 2025)												
<b>Vloeren isoleren</b>													
Houten vloeren vervangen door geïsoleerde steenachtige vloer	Opgave inzichtelijk maken en uitvoeringsplan maken												
	Houten vloeren vervangen												
	Opgave inzichtelijk maken en uitvoeringsplan maken												
Betonnen beganegrondvloer met kruipruimte isoleren	Beganegrondvloer isoleren												
<b>Ventilatie is op orde</b>	Opgave inzichtelijk maken en uitvoeringsplan maken												
	Ventilatie verbeteren												
<b>Beperken van hittestress in bestaande voorraad</b>	Opgave inzichtelijk maken en uitvoeringsplan maken												
	Maatregelen toepassen tegen hittestress												
<b>kennisontwikkeling medewerkers, informeren en communiceren</b>	Opgave inzichtelijk maken en uitvoeringsplan maken												
	Toepassen												
<b>Prettige en leefbare woonomgeving</b>													
Groene woonomgeving	Vormgeven samenwerking met partners												
Koppelkansen benutten	Vormgeven samenwerking met partners												
<b>Thema circulariteit</b>	<b>Activiteiten</b>												
Ervaring opdoen met circulair bouwen en renoveren	KPI's bepalen waar we op sturen met Het Nieuwe Normaal												
Groeimodel circulair bouwen en renoveren	Planning maken waarbij we jaarlijks groeien naar meer KPI's bij meer projecten												
Circulair vastgoedbeheer	Circulair materialenhandboek												
<b>Thema klimaatadaptatie</b>	<b>Activiteiten</b>												
Ervaring opdoen met klimaatadaptief bouwen en renoveren	KPI's bepalen waar we op sturen met De Nieuwe Waarde												
Groeimodel klimaatadaptief bouwen en beheren	Planning maken waarbij we jaarlijks groeien naar meer KPI's bij meer projecten												

Strategische kaart - Nationale Prestatieafspraken														
Thema energie	Activiteiten	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2050	
<b>De route naar 2050</b>	We kiezen in 2025 een softwarematige routekaart waarmee we kunnen monitoren, toetsen en sturen op basis van de NPA													
	Opbouwen en implementeren													
<b>Geén EFG-labels meer</b>	Geén EFG labels meer in 2028.				0%									
	Maatwerkproject restant EFG-woningen Ingerekende projecten													
<b>Maximale warmtebehoefte</b>	Huidige gemiddelde warmtebehoefte/ woning bij Antares is 100 kWh/m <sup>2</sup> . Het sectorgemiddelde is 107 kWh/m <sup>2</sup> .	100 kWh/m <sup>2</sup>												
2030:gemiddelde 94 kWh/m <sup>2</sup>	streefwaardes NPA						94 kWh/m <sup>2</sup>							
2035:gemiddelde 87 kWh/m <sup>2</sup>	streefwaardes NPA											87 kWh/m <sup>2</sup>		
2050:gemiddelde 70 kWh/m <sup>2</sup>	streefwaardes NPA												70 kWh/m <sup>2</sup>	
<b>Aardgasloosready en aardgasloos</b>														
Hybride warmtepomp	Bij het vervangen van de cv-ketel krijgt elke woning die geschikt is, een hybride warmtepomp													
2035: 20% aardgasloos	Aantal woningen aardgasloos toevoegen											20%		
2050: 100% aardgasloos	Aantal woningen aardgasloos toevoegen												100%	