

TRILUX
SIMPLIFY YOUR LIGHT.

WHITEPAPER

WERKEN AAN EEN POSITIEF
ENERGIELABEL MET LED

WHITEPAPER

BETER PRESTEREN MET DUURZAAM LICHT




De druk staat op de ketel. Tijdens het Klimaatakkoord in Parijs is de harde afspraak gemaakt dat de aarde Wereldwijd niet meer dan twee graden mag opwarmen ten opzichte van het niveau van voor de industriële revolutie. Gestreefd wordt zelfs naar niet meer dan anderhalf graad opwarming. Van bedrijven wordt medewerking geëist om bij te dragen aan deze doelstellingen.

Aan de andere kant staat het huidige vastgoed onder druk. Renovaties en upgrades van vastgoed worden uitgesteld. Investerings om het vastgoed nieuw leven in te blazen zijn hard nodig, maar financiële middelen ontbreken. Gebouwen zijn verouderd, met torenhoge energierekeningen en verslechterde arbeidsomstandigheden tot gevolg.

Wij zijn overtuigd van het effect dat verlichting heeft op de energieprestaties en bijhorende energierekening van het gebouw enerzijds. Maar zijn er anderzijds ook

van overtuigd dat onze verlichting een positieve bijdrage levert aan de uitstraling van het vastgoed en comfort en veiligheid op de werkplek.



“Kantoor eigenaren hebben geen excuus meer om niet in actie te komen.”

Cees Jonker,
Platform Duurzame Huisvesting

In deze whitepaper willen we u graag informeren over de wet- en regelgeving vanuit de overheid die relevant is voor u als vastgoedeigenaar. Laat u informeren en ontdek dat duurzaamheid geen vrijblijvendheid meer is.

WHITEPAPER

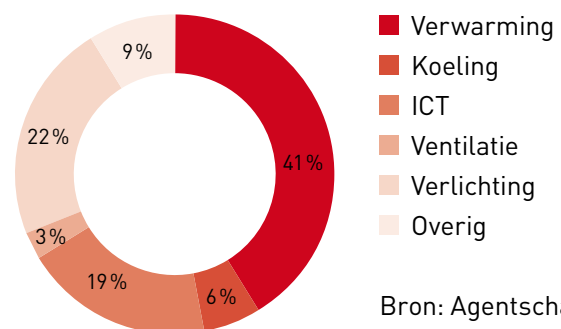
DE INVLOED VAN VERLICHTING



In kantoren is de verlichting verantwoordelijk voor gemiddeld 22% van het totale energieverbruik. Verouderde verlichting is duur in onderhoud, maakt geen gebruik van intelligente lichtregelingen en heeft een negatieve invloed op de kwaliteit van het binnenmilieu en de uitstraling van uw vastgoed. Door de grote invloed van verlichting op zoveel facetten binnen een gebouw, is het voor u als verhuurder erg interessant om te kijken naar de mogelijkheden van een upgrade van de verlichtingsinstallaties.

Als vastgoedeigenaar wordt u door wet- en regelgeving vanuit de overheid verplicht om actief te werken aan het verbeteren van de duurzaamheidsprestaties van uw gebouw(en). Wees reeds voorbereid en kom nu in actie.

Figuur 1: Energieverbruik kantoren naar functie



Bron: Agentschap NL

*"Plan voor verplichting
energielabel C op
kantorenmarkt."*

Minsiter Henk Kamp, juni 2016

*"Overheid gaat
bedrijven dwingen
energie te besparen."*

De Volkskrant, mei 2016

WHITEPAPER

WET- EN REGELGEVING



De ambities van de overheid zijn torenhoog. Om deze ambities kracht bij te zetten zijn er diverse wetten en regels in het leven geroepen of in de afgelopen jaren aangescherpt. Het verduurzamen van vastgoed is geen vrijblijvendheid meer. De tijd om achterover te leunen is nu écht voorbij. Als gebouweigenaar wordt u verplicht actief iets te doen met het verduurzamen van vastgoed.

Gelukkig bestaan de maatregelen die de overheid neemt niet enkel uit wetten en regels. Aan de andere kant zijn er ook diverse subsidies beschikbaar, die het overschakelen op energie-efficiënte oplossingen ook financieel een stuk aantrekkelijker maken. Hieronder behandelen en beschrijven wij kort wat u als gebouweigenaar kunt verwachten en waaraan u moet voldoen.

Activiteitenbesluit milieubeheer

Bedrijven en instellingen zijn verplicht om energiebesparende maatregelen te nemen. Het gaat hierbij om gebouwen die jaarlijks meer dan 50.000 kWh elektriciteit of meer dan 25.000 m³ aardgas verbruiken. De investering in energiebesparende maatregelen levert al snel geld op. Dat wil zeggen de investering is, ten opzichte van de daling in energiekosten, snel terugverdient.

Eigenaren van bovengenoemde gebouwen worden, volgens artikel 2.15, verplicht om energiebesparende maatregelen door te voeren als deze een terugverdientijd hebben van maximaal vijf jaar. Of terwijl, verdient een investering in energiebesparende maatregelen zich binnen vijf jaar terug, dan ben je als gebouweigenaar verplicht deze investering te doen.

In bestaande gebouwde omgevingen zijn legio maatregelen denkbaar met korte terugverdientijden. Om onnodige discussies te vermijden zijn vijftien erkende maatregelen geformuleerd door de overheid.

Erkende maatregelen

Sinds 1 december 2015 bestaat er een lijst met erkende maatregelen. Deze lijst maakt het makkelijker om

energie te besparen en zo te voldoen aan wet- en regelgeving. De lijst bestaat uit vijftien gebouw gebonden maatregelen met een terugverdientijd van maximaal vijf jaar. Verlichting speelt een rol in maar liefst zes van de vijftien erkende maatregelen. De erkende maatregelen met betrekking tot verlichting zijn als volgt:

- Geïnstalleerd vermogen binnenverlichting beperken;
- Onnodig branden van ruimte verlichting in pauzes en buiten bedrijfstijd voorkomen;
- Geïnstalleerd vermogen buitenverlichting beperken;
- Onnodig branden van buitenverlichting voorkomen;
- Geïnstalleerd vermogen accentverlichting beperken;
- Geïnstalleerd vermogen reclameverlichting beperken;

EPBD en energielabel

Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) is de Europese richtlijn voor energieprestaties van gebouwen. Aan de hand van deze richtlijn is het energielabel voor utiliteitsgebouwen ontstaan. Het label laat de energieprestatie van het gebouw zien. Bij de verkoop, verhuur en oplevering van utiliteitsgebouwen is een geldig energielabel verplicht. Het label maakt de energieprestatie van het gebouw inzichtelijk.

In het Energieakkoord zijn diverse afspraken opgenomen met betrekking tot de Wet Milieubeheer. Een belangrijke maatregel is dat vastgoedeigenaren verplicht moeten werken aan de duurzaamheidsprestaties van hun gebouwen. In overleg met de Omgevingsdienst moet u afspreken hoe u het vastgoed wilt verduurzamen om tenminste tot label C, maar liefst beter te komen.

Als vastgoedeigenaar wordt u geadviseerd om een Duurzaam Meerjarig Onderhoud Plan op te stellen, waarin de energiebesparende maatregelen zijn opgenomen. Doet u echter niets doet aan energieverbetering van uw vastgoedbezit en u bent ook niet bereid om een meerjarig verbeterplan op te stellen, dan zal de Omgevingsdienst de lijst van erkende maatregelen als minimumeis stellen om aan te voldoen. Dit kan worden afgedwongen middels een bestuurlijke boete.

Ook voor kantoren met een label C geldt dat verduurzaming mogelijk is, middels een onderhoud plan kunt u ook uw ambitie verder voor de toekomst vastleggen. Wanneer u vervolgens naar dit plan handelt zult u veel minder last hebben van de omgevingsdienst.

Voor verhuurders van vastgoed is een zo 'groen' mogelijk energielabel uiterst interessant.

Uit een recente studie, die is uitgevoerd door dr. Nils Kok van de Universiteit van Maastricht en dr. Maarten Jennen van de Erasmus Universiteit, blijkt namelijk dat kantoren met een laag energielabel (label D of lager) ruim 6 procent lagere huuropbrengst hebben dan objecten met een gunstig energielabel (label C of hoger).

EPA – Energie Prestatie Advies

Energie Prestatie Advies (EPA) is een maatwerkadvies dat u inzicht geeft in bouwkundige en installatietechnische verbetermaatregelen van uw pand. Het advies wordt opgesteld aan de hand van uw specifieke uitgangspunten en wordt geborgd aan de hand van onafhankelijke certificering. Het advies leidt niet automatisch tot een energielabel, maar de gegevens uit het advies kunnen wel worden gebruikt voor het bepalen van een energielabel.

Indien u een verbouwing plant, is het uitvoeren van een EPA aanbevolen. Het is ook zeker interessant als leidraad bij de totstandkoming van het duurzaam meerjarig onderhoudsplan. Een gedeelte van de kosten voor een EPA kunt u subsidiëren, indien u ook daadwerkelijk actief aan de slag gaat met de aanbevelingen en energiebesparende maatregelen doorvoert die erkent zijn door EIA of VAMIL.

Duurzaam meerjarig onderhoudsplan

In deze whitepaper is de term duurzaam meerjarig onderhoudsplan al enkele keren voorbij gekomen. Het duurzaam meerjarig onderhoudsplan is een effectief instrument voor de verduurzaming van gebouwen. In plaats van over een langere periode geruisloos het

onderhoudsplan te volgen, wordt in een duurzame aanpak per gebouwelement of gebouwgebonden installatie een bredere, duurzamere, afweging gemaakt. En wordt niet alleen op investerings- en onderhoudskosten beoordeeld, maar ook op exploitatiekosten.

Een duurzaam meerjarig onderhoudsplan biedt de volgende voordelen:

- Lagere exploitatielasten;
- Een zichtbare besparing op de energiekosten;
- Een waardevaster gebouw;
- Een prettiger verblijf- en werkklimaat;
- Met een lager ziekteverzuim en hogere arbeidsproductiviteit;
- Levensduurverlenging van het gebouw;
- Imago- of identiteitsverbetering;

Energie Investeringsafrek (EIA)

Met de EIA-regeling kunt u fiscaal voordeel halen uit de investering in energiezuinige technieken en duurzame energie. Daarnaast leveren deze energiezuinige investeringen u ook een lagere energierekening op. De EIA levert gemiddeld 14 % voordeel op. TRILUX staat u graag bij om u bij deze EIA-aanvraag [te ondersteunen](#).

MIA en VAMIL

De MIA en VAMIL zijn twee verschillende regelingen maar worden vaak gecombineerd. De milieu-investeringsaftrek (MIA) biedt u de mogelijkheid de fiscale winst te verlagen. U kunt tot 36 procent van het investeringsbedrag in mindering brengen op de fiscale winst. Met de VAMIL kunt u een investering op een willekeurig moment afschrijven. Door sneller afschrijven vermindert u de fiscale winst en betaalt u minder belasting in dat jaar. Beide regelingen maken gebruik van een gezamenlijke lijst, de zogenaamde Milieulijst. Op deze lijst staan alle bedrijfsmiddelen die in aanmerking komen voor MIA en/ of VAMIL. TRILUX ondersteunt u ook graag met [advies bij de MIA en VAMIL](#).

WHITEPAPER

DE WAARDE VAN ENERGIEZUINIGHEID

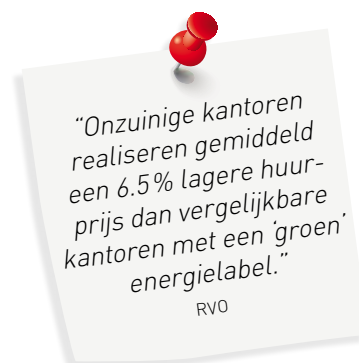


Duurzaamheid. Dat woord houdt de gemoederen al geruime tijd bezig op de Nederlandse vastgoedmarkt. De invloed van duurzaamheid op het financieel rendement van vastgoedbeleggingen is een geliefd onderwerp van discussie, maar ook van speculatie. Maar juist nu met de hoge leegstand en geldende wet- en regelgeving biedt het effect van verduurzaming een mogelijk lichtpunt voor eigenaren van kantoren.

In opdracht van RVO is onderzoek gedaan naar het verband tussen duurzaamheid, energiezuinigheid, bereikbaarheid en de huurprijs in de kantorenmarkt.

Om verschillen tussen zuinige en onzuinige kantoren op een juiste manier inzichtelijk te maken hebben zij in de analyse rekening gehouden met deze belangrijkste waardebepalende factoren: locatie, leeftijd en grootte van kantoren. Het statistisch onderzoek van een groot aantal recente huurtransacties toont aan dat onzuinige, "niet-groene" kantoren recente gemiddeld een 6.5% lagere huurprijs realiseren dan vergelijkbare kantoren

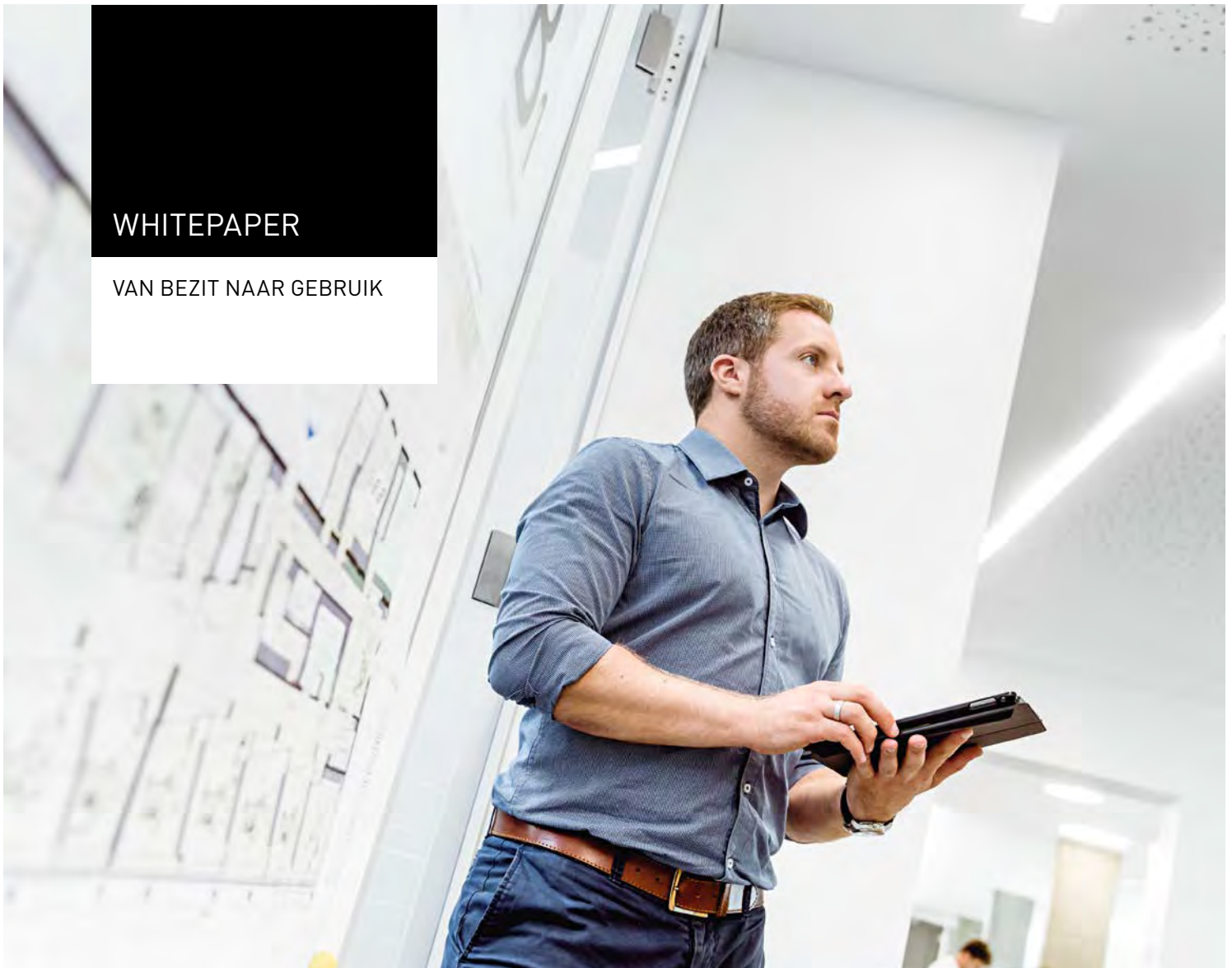
met een "groen" energielabel. De onderzoeksresultaten bevestigen de intuïtie van menigeen in de vastgoedmarkt en geven een concrete marktindicatie dat duurzaamheid er toe doet voor gebruikers, direct in lijn met eerdere bevindingen voor de Amerikaanse kantorenmarkt en uitspraken in onderzoeksrapporten voor de Nederlandse vastgoedmarkt.



Dit maakt duurzaamheid voor vastgoedeigenaren en beleggers niet langer toekomstmuziek, maar realiteit.

WHITEPAPER

VAN BEZIT NAAR GEBRUIK



Eigenlijk is het heel simpel. Welke verlichting er in uw pand hangt interesseert u totaal niet. Als het licht maar brandt. Maar zoals u reeds in deze whitepaper heeft kunnen lezen, loont het zeker om uw verlichtingsinstallatie eens onder de loep te nemen.

Dus u wilt gewoon licht. Licht zonder te hoeven investeren. Licht dat het comfort en loyaliteit van de huurder van uw pand vergroot. Licht dat de energiekosten drastisch laat dalen, en het energielabel verbetert. De oplossing: LaaMS (Light as a Managed Service) van TRILUX.

Geen investering, wel gebruiken.

Dankzij LaaMS kunt u zich helemaal focussen op uw business. En beschikt u over duurzaam licht in uw kantoor, fabriek, onderwijsinstelling, distributiecentrum of zorgfaciliteit. Al het andere? Dat laat u – gedurende de door u gekozen looptijd – aan TRILUX over: de basisinstallatie, de montage, het onderhoud en eventuele tussentijdse vervanging. U betaalt enkel een vast bedrag

per maand. Geen grote investering dus, wél de optimale lichtoplossing voor werkplek, vergaderruimte, receptie, sanitair, buitenterrein, parkeergarage en fietsenstalling. Passend bij de werkzaamheden die uw mensen daar uitvoeren. Op de juiste plek en in de juiste hoeveelheid.

Daarnaast bent u met LaaMS helemaal klaar voor de toekomst. De dienst is namelijk gebaseerd op het circulaire model. Dit betekent dat de service uitstekend past binnen een Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen-beleid (MVO).

Meer informatie:

www.trilux.com/laams



WHITEPAPER

TRILUX DE JUISTE PARTNER

Wereldwijd actief. Als Duitse fabrikant van verlichtingsarmaturen behoort TRILUX in Europa al decennia tot de absolute top: marktleider in Duitsland en in de top 3 van Europa. De onderneming biedt werkgelegenheid aan meer dan 5.500 mensen verspreid over 7 productievestigingen in Europa en Azië, 12 verkoopkantoren in Europa en 6 regionale competentiecentra in Duitsland.

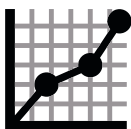
Duitse kwaliteit. Al meer dan 100 jaar is Duitse 'gründlichkeit' één van de kernwaarden binnen TRILUX. Dit vertaalt zich in een onvermoeibare onderzoeksdrang, een diep verankerd kwaliteitsbesef en een luisterend oor naar de behoefte van de klant. De onderneming hanteert een zero-defect-strategie en voert preventieve maatregelen door in het gehele productieproces.

Innovatieve speler. TRILUX wordt gerekend tot één van de 100 meest innovatieve ondernemingen van Duitsland. Om te kunnen blijven voldoen aan de dynamische eisen in een steeds veranderende verlichtingsmarkt heeft de onderneming een eigen laboratorium en expertisecentrum om altijd up to date te blijven op het gebied van technologische ontwikkelingen.

5 jaar garantie. Naast de 1 jaar wettelijke fabrieksgarantie op verlichtingsarmaturen biedt TRILUX de mogelijkheid om deze te verlengen tot 5 jaar na registratie van het project. De onderneming garandeert daarmee niet alleen de hoogste productkwaliteit, maar ook absolute tevredenheid bij het kopen van een TRILUX-product.

WHITEPAPER

IN VIER STAPPEN EEN DUURZAAM KANTOORPAND



STAP 1: VRAAG GRATIS EN VRIJBLIJVEND ADVIES AAN

Deel uw situatie! Vertel ons iets over de achtergrond van uw bedrijf, uw ambities en doelstellingen. Op die manier kunnen wij voor u de passende adviseur selecteren. U kunt contact opnemen via:
T: 033 – 455 77 10 // E: renovatie@trilux.nl.



STAP 2: VRIJBLIJVENDE INVENTARISATIE VAN ADVISEUR OP LOCATIE

Samen brengen we de bestaande verlichting, gebruikte technologie en installatie volledig in kaart en leggen we het energieverbruik ervan vast. In overleg met u bepalen we de keuze voor diverse typen verlichting.



STAP 3: ENERGIEBESPARINGSANALYSE EN UITGEWERKT LICHTPLAN

U ontvangt een energiebesparingsanalyse en een uitgewerkt lichtontwerp met de optimale verlichting. Volledig toegespitst op het functionele gebruik van het gebouw. Bij ons aanbod doen wij indien gewenst ook een subsidie en/of financieringsvoorstel.



STAP 4: VOLLEDIGE ONTZORGING OF ZELF REGELEN

Wij bieden diverse mogelijkheden aan om uw verlichting te upgraden. Van volledige ontzorging in een service constructie (vast bedrag per maand voor de functie licht) of aankoop van de installatie. De keuze is aan u.