

## Actueel

## Erwin Daemen: 'Verbouwen begint met vertrouwen'

De Westelijke Mijnstreek telt tal van woningeigenaren die hun huidige huis zouden willen verkopen om aansluitend een andere woning te kopen. Door de economische omstandigheden en dalende huizenprijzen zijn zij echter min of meer 'gedwongen' om hun woning ónder de prijs te verkopen. Steeds meer mensen vinden dat geen optie en kiezen er daarom voor om hun bestaande woning te (laten) verbouwen. Erwin Daemen, bouwkundige van beroep: "Maar ook bij een verbouwing is het opletten geblazen. Betaal vooral niet meer dan nodig en zorg dat de verbouwing volgens plan wordt uitgevoerd."

Jaren geleden interviewde weekblad Wonen deze Erwin Daemen ook al eens. Het was nog in de tijd dat de bomen tot in de hemel leken te groeien. Geld speelde bij wijze van spreken geen rol, de huizenprijzen stegen, banken waren kwistig met hypotheek en de economie draaide als een tierelier. Erwin Daemen, toen: "Je mag hopen dat mensen er rekening mee houden dat het ooit ook wel eens wat minder voorspoedig kan gaan." Het waren bijna profetische woorden. O nee, Daemen slaat zich allerminst op de borst voor zoveel wijsheid achteraf. "Na hoogconjunctuur volgt altijd een dip. En na een dip, waar we nu met z'n allen middenin zitten, krabbelt de economie weer overeind, het is nooit anders geweest."

**Comfortabel(er) wonen**

Dip of niet, negen van de tien mensen willen toch comfortabel(er) wonen, vaak groter, soms juist kleiner. Dan kun je twee dingen doen. Of je eigen huis verkopen en een andere woning kopen (maar dat is in de huidige tijd nog niet zo eenvoudig laat staan

financieel interessant), of je laat je huidige, eigen woning – middels een verbouwing of renovatie – beantwoorden aan je woonwensen. "Een toenemend aantal mensen kiest voor dat laatste", weet Daemen. Je kunt een bestaand huis zodanig 'omtoveren' alsof het lijkt dat je in een nieuw huis woont maar dan wel in je vertrouwde omgeving. Zijn bedrijf, Daemen Bouwmanagement, wordt althans steeds vaker gevraagd om zo'n verbouwing of renovatie te begeleiden. Het is immers weinigen onder ons gegeven - tenzij je er voor bent opgeleid, zoals Erwin Daemen - om een verbouwing te laten verlopen zoals je dat in gedachten had. Alleen al het 'binnen budget' blijven is een krachtproef. Hij heeft het velen horen zeggen toen het 'te laat' was: 'Door het onvoorziene meerwerk waren we toch veel duurder uit dan gepland.' Daemen ziet het als een van zijn hoofdtaken om 'hoe dan ook binnen de begroting te blijven.' Hij kan dat ook waarmaken doordat hij valkuilen weet te vermijden en brede kennis heeft van prijzen, materialen en diensten. Daemen zal ook alleen die dienstverleners (loodgieter, timmer-

man, dakdekker etc.) aanbevelen van wie hij weet dat ze puntgaaf werk leveren tegen de vooraf afgesproken prijs. "Soms zit het mee, soms zit het tegen. Toch zal ik te allen tijde voorkomen dat mensen plotseling worden opgezadeld met kosten voor meerwerk dat vooraf bekend was."

**Actief in Zuid-Limburg**

Erwin Daemen (mobiel bereikbaar op 06-53198937) is op dit moment op heel wat plaatsen in Zuid-Limburg actief als een soort bouwheer. Namens zijn opdrachtgevers (particulieren en ondernemers in het midden- en kleinbedrijf) houdt hij de bouw of verbouwing van een woning of bedrijfspand vrijwel dagelijks in het oog. "Zodat ook die materialen en producten worden gebruikt die in het bestek staan." Daemen houdt toezicht als onafhankelijke adviseur. "Ik heb maar aan één persoon verantwoording af te leggen en dat is mijn opdrachtgever." Daemen weet als geen ander wat iets wel of niet mag kosten, hij zit immers al vele jaren in de branche. Leveranciers die onfaire winstmarges hanteren komen op zijn zwarte lijst en prijzen zichzelf uit de markt. De honorering die bouwkundige Daemen vraagt voor zijn (ver)bouwbegeleiding verdient hij zelf terug, o.a. door vooraf gedetailleerd alles op papier te zetten. Daardoor kan er messcherp en compleet ingekocht worden, waardoor de meerkosten nagenoeg naar nul terug te dringen zijn, de commis-

sies tussen de verschillende bedrijven die voor elkaar werken worden weggehaald en door de intensieve controle op de bouw worden faalkosten teruggedrongen. Maar zeker zo belangrijk: zijn opdrachtgevers hebben de zekerheid dat er tijdens de bouw of verbouwing door iedereen geleverd en gepresteerd wordt zoals is afgesproken. Erwin Daemen voelt de huidige tijdgeest haarfijn aan. "Ik probeer datgene te bieden wat de laatste jaren geweld is aangedaan. Dat woord heet vertrouwen."

[www.daemenbouwmanagement.nl](http://www.daemenbouwmanagement.nl)



Erwin Daemen, directeur van Daemen Bouwmanagement:

"Opdrachtgevers hebben de zekerheid dat er tijdens de bouw of verbouwing door iedereen geleverd en gepresteerd wordt zoals is afgesproken."