BEREKENING DWANGSOM OUDE METHODE – [redacted]/[redacted]

Oppervlakte Voorhuis [redacted] ; (12.40 x 4.60 = 57.00 m²)
Kosten funderingsherstel m² ; € 1500
Totaal herstelkosten fundering ; € 85.560
Voor dwangsom fundering 60 % van totale kosten.

Dus voor 164 geldt dan 60% x 85.560 = € 51336①

Voor gemeenschappelijkheid = formule
①€ $\times \frac{M}{m} \times 0{,}30(30\%)$ = ④€ **(**afronden naar beneden op x duizend **€)**

Lengte/diepte gemeenschappelijkheid = M
Lengte/diepte pand [redacted] = m
Totaalbedrag dwangsom gemeenschappelijkheid ④

51336 x $\frac{12.40}{12.40}$ x 0,3(30%) = 15400 € = afgerond **15000**

Met de bovenste berekening is er rekening mee gehouden dat het bedrag niet hoger mag zijn dan de werkelijke kosten. De grootste kostenpost is bijna altijd het funderingsherstel.
We hebben destijds gekozen de totale dwangsombepaling geheel te koppelen aan funderingsherstelkosten, die weer opgesplitst kan worden in fundering, casco, dak, constructie en overig. Voor het uitvoeren van funderingsherstel komt altijd meer bij kijken zoals het herstellen/vernieuwen van bepaalde casco onderdelen zoals nieuwe Nuts aansluitingen, reparatie metselwerk enz. .

Dwangsom moet een prikkel zijn.! (laag bedrag is ook veel geld)

Ik zou zelf voor de 1e optie gaan 15.000 €, dit ook om een discussie betreffende de prijs per m² vernieuwingskosten te vermijden.
De berekening gaat uit van een gemeenschappelijke muur tussen 2 panden welke **dezelfde** breedte hebben zijn behoudens de diepte (kan variabel zijn). Het is ondoenlijk om voor iedere andere situatie weer een ander formule /rekenmethode toe te passen.
Wij weten ook uit ervaring dat indien wij een eigenaar aanschrijven tot funderingsherstel en meestal in combinatie met casco onderhoudsgebreken. Deze verhouding is 60:40.
Als wij uitgaan van 1500 Euro kosten per m² en de onderhoudskosten van het casco inclusief waren. Hierin zitten ook verwerkt de nieuwe aansluitingen van stroom, gas, water, telefoon enz. . In percentage uitgedrukt dit ongeveer 40%.
Uit diverse berekeningen blijkt ook dat de belastingafdracht naar de gemeenschappelijke bouwmuur ongeveer 60 procent is. (2 panden) Dit betekent ook dat ieder 30% voor zijn rekening gaat nemen.
Wil men het exact weten wat de werkelijke kosten zullen zijn dan zal een constructeur aan de hand van belastingberekeningen en de kosten voor het maken van de funderingsconstructie (prijs aannemer) een verdeelsleutel kunnen maken. De percentage zal dan behoorlijk hoger uitkomen dan wat wij als dwangsombedrag opleggen.

[redacted]