



12-02-2014

Sagsnr.

2014-0018651

Dokumentnr.

2014-0018651-23

Sagsbehandler

Henrik Jensen

### Bilag 3 - Byggesagsområdet

Nærværende notat gennemgår økonomien for byggesagsområdet for 2013. Derudover gennemgås tre udfordringer i forhold til økonomien i 2013, der primært er relateret til budgettet og mindre til regnskabet. Til sidst relateres regnskabsresultatet med den seneste kvartalsprognose.

### Byggesagsgebyr i 2013

Byggesagsområdet er med virkning fra 1. januar 2013 overgået til en ny gebyrstruktur, hvor de fleste sager faktureres efter et grundbeløb og en kvadratmetertakst. Overgangen har betydet, at byggesager, hvor ansøgning er modtaget før 1. januar 2013, faktureres efter den gamle gebyrstruktur, hvor afregning foretages på baggrund af de samlede byggeomkostninger, mens sager, hvor ansøgning er modtaget efter 1. januar 2013, faktureres efter den nye gebyrstruktur. Indtægtsbudgettet for hele året er i samme forbindelse opskrevet med 40,0 mio. kr. i forhold til 2012 til håndtering af sager efter den gamle struktur. I dette notat skelnes der således mellem den nye og den gamle gebyrstruktur. I nedenstående tabel er årets resultat opsummeret.

*Tabel 1: Budget/forbrug for byggesagsgebyrer i 2013*

2013	
	Beløb (mio. kr.)
<b>Sager fra den nye gebyrstruktur</b>	
Korrigeret budget	-67,7
Forbrug	-50,8
Afvigelse	-16,9
<b>Sager fra den gamle struktur</b>	
Korrigeret budget	-40,0
Forbrug	-54,9
Afvigelse	14,9
<b>Samlet afvigelse</b>	<b>-2,0</b>

Som det fremgår af tabellen var indtægtsbudgettet for byggesagsgebyrer i 2013 er på 107,7 mio. kr., mens de reelle indtægter er 105,7 mio. kr. Der var altså samlet set mindreindtægter for 2,0 mio. kr. Mindreindtægterne skyldes mindreindtægter for 16,9 mio. kr. på de byggeansøgninger, der er modtaget efter 1. januar 2013, dvs. den nye gebyrstruktur. Til gengæld er der merindtægter for 14,9 mio. kr. på de byggesager, der er faktureret efter den gamle gebyrstruktur.

Det var ventet, at der ville være en vis forsinkelse i indtægterne i den nye gebyrstruktur, da sagerne først skulle behandles efter modtagelse af byggeansøgning efter 1. januar 2013. Indtil da var det ikke muligt at sende opkrævningerne for byggetilladelserne ud. Dette har medført, at

### Økonomi

Njalsgade 13, 4  
Postboks 457  
2300 København S

Telefon  
2966 9603

E-mail  
B73W@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

afvigelsen har været større end forventet. Det har ligeledes medført, at der kun blev opkrævet gebyrer for 7.000 kvadratmeter i første kvartal ud af ca. 260.000 kvadratmeter for hele året.

Nedenstående tabel viser antal fakturerede sager i 2013 samt det beløb, der er faktureret. Sagerne er opdelt i kategorier efter beløbsstørrelse, da særligt de store sagers opkrævningstidspunkt har en meget stor betydning for indtægtsniveauet. I tabellen ses ligeledes resultatet fra 2012.

*Tabel 2: Fakturerede sager og indtægter i 2013 (mio. kr.)*

Størrelse	Fakturasum	2012		2013	
		Antal sager	Beløb	Antal sager	Beløb
<i>Meget store</i>	> 5 mio. kr.	1	12,2	3	19,9
<i>Store</i>	0,5 mio. kr. > 5 mio. kr.	22	26,6	36	36,2
<i>Mellemstore</i>	0,1 mio. kr. > 0,5 mio. kr.	87	17,4	115	24,6
<i>Små</i>	5.000 kr. > 0,1 mio. kr.	609	13,7	740	17,0
<i>Helt små</i>	< 5.000 kr.	4.191	2,5	4.450	13,3
<i>Tillægsgebyr</i>		-	-	130	1,2
<i>A conto</i>		-	-	21	1,7
<b>I alt</b>		<b>4.910</b>	<b>72,4</b>	<b>5.495</b>	<b>113,9</b>

Det fremgår af tabellen, at der i 2013 har været væsentlige flere indtægter i 2013 (41,5 mio. kr.) end i 2012, der skyldes, at der i 2013 samlet set har været væsentlig flere sager end i 2012. Det skal bemærkes, at antallet af helt små sager også inkluderer grundbeløbet på 5.000 kr., der er opkrævet i forbindelse med større sager.

Efter en gennemgang af de store byggesager i juni 2013 blev det konstateret, at mange store byggesager ikke er blevet opkrævet i 2013, selv om forvaltningen har brugt en del ressourcer på netop disse sager. Det skyldes primært, at byggeansøgning på disse sager er afleveret før 1. januar 2013 og først vil kunne generere indtægter, når byggesagen afsluttes med en endelig ibrugtagningstilladelse eller ved a conto indbetaling efter en midlertidig ibrugtagningstilladelse. I tilfælde af større byggesager er der generelt tale om en forskydning på 2-4 år.

### **Udfordringer i 2013**

Byggesagsområdet har særligt i 2013 været underlagt en række udfordringer, der påvirker indtægtsniveauet. Disse inkluderer:

- For højt indtægtskrav
- Regelforenkling
- Ny gebyrstruktur

*For højt indtægtskrav*

I forbindelse med overgangen til en ny gebyrstruktur pr. 1. januar 2013 blev det vedtaget i Borgerrepræsentationen, at sager om anmeldelse af byggearbejde samt sager om enfamiliehuse kun i begrænset omfang skulle være brugerfinansierede.

Med ændringen i gebyrstrukturen blev der altså lagt op til permanent at sænke det samlede provenu på byggesagsgebyrer med 4,8 mio. kr. årligt i 2013-priser, men indtægtsbudgettet blev ikke korrigeret i forbindelse med budgetforhandlingerne, og derfor oversteg indtægtsrammen de indtægter, der kunne forventes at blive opkrævet ud fra de gældende takster.

#### *Regelforenkling*

Regelforenkling på byggesagsområdet, som regeringen gennemførte omkring årsskiftet 2012-13, betød, at mange af de små byggesager ikke længere skulle sagsbehandles i kommunerne, og derfor opsagde forvaltningen i december 2012 seks medarbejdere og overflyttede samtidig fem medarbejdere til at scanne byggesagsarkivet i Fremtidsfabrikken. Samlet set blev der derfor flyttet 11 medarbejdere væk fra den direkte byggesagsbehandling.

De færre små byggesager betyder samtidig færre indtægter i 2013 og årene fremover. Forvaltningen har tidligere vurderet, at de færre indtægter kan opvejes af færre lønudgifter, men på grund af lange opsigelsesvarsler betød regelforenklingen ekstra lønudgifter for 2,0 mio. kr. i 2013. Både indtægts- og lønbudgettet er nedskrevet med 5,0 mio. kr. i 2013, da det vurderes at være effekten af regelforenklingen, også på lang sigt.

#### *Usikkerheder ved overgangen til den nye gebyrstruktur*

Den nye gebyrstruktur, der trådte i kraft 1. januar 2013, er baseret på en kvadratmeterpris, og selv om der nu er mere overensstemmelse mellem indtægter og udgifter i budgetårene, var der netop i 2013 en større usikkerhed end tidligere. Det skyldtes blandt andet, at der ikke var overblik over antallet af kvadratmeter, der historisk set var givet byggetilladelse til i kommunen.

De nye takster for 2013 var baseret på et skøn på 5.000 byggesager og 350.000 kvadratmeter, men da estimerne ikke var baseret på et solidt erfaringsgrundlag, kan niveauet være sat forkert. Forvaltningen udviklede i samarbejde med revisionsfirmaet Deloitte et prognoseværktøj til at estimere antallet af kvadratmetre og dermed også gebyrindtægter i den nye gebyrstruktur. Prognoseværktøjet blev først færdigt til brug for budget 2014 og har derfor ikke kunnet danne baggrund for et estimat af kvadratmetre og gebyrindtægter i 2013.

Usikkerheden omkring indtægtsniveauet skyldtes endvidere, at kommunen havde og stadig har en del byggesager, der opkræves efter

de gamle gebyrregler, hvor der faktureres efter en procentdel af byggeomkostningerne. Da byggeansøger kan vælge at betale a conto på baggrund af en midlertidig ibrugtagningstilladelse, og indbetalingen indtægtsføres med det samme, er det svært at estimere byggesagsgebyrer inden for et budgetår.

### Resultat for 2013 i forhold til seneste kvartalsprognose

Ovenstående udfordringer er naturligvis tænkt ind i de løbende prognoser for byggesagsgebyrerne i 2013. Tabellen nedenfor viser prognosen for indtægter på byggesagsområdet ved den sidste kvartalsprognose i 2013, opdelt i den nye og den gamle gebyrstruktur.

Tabel 3: Budget/forventet regnskab for byggesagsbehandling i 2013

Prognose 2013	
	Beløb (mio. kr.)
<b>Sager fra den nye gebyrstruktur</b>	
Korrigeret budget	-75,7
Forbrug	-59,5
Afvigelse	-16,2
<b>Sager fra den gamle struktur</b>	
Korrigeret budget	-40,0
Forbrug	-53,6
Afvigelse	13,6
<b>Samlet afvigelse</b>	<b>-2,6</b>

Tabel 3 viser, at der i forbindelse med 3. kvartalsprognose var forventet mindreindtægter for året som helhed på i alt 2,6 mio. kr. Udsving mellem byggesagsgebyrer på henholdsvis nye og gamle byggesager blev en anelse større, da de forventede mindreindtægter steg fra 16,2 mio. kr. til 16,9 mio. kr. Til gengæld steg de forventede merindtægter på de gamle byggesager fra 13,6 mio. kr. til 14,9 mio. kr.

Tabellen nedenfor viser prognosen for hele året ved den sidste kvartalsprognose, hvor antal sager og faktureringsbeløb er fordelt på de samme kategorier, som blev vist i tabel 2.

Tabel 4: Forventede antal fakturerede sager og beløb i 2013

Prognose 2013			
Størrelse	Fakturasum	Antal	Beløb (mio. kr.)
Meget store	> 5 mio. kr.	3	20,0
Store	0,5 mio. kr. > 5 mio. kr.	30	30,0
Mellemstore	0,1 mio. kr. > 0,5 mio. kr.	115	25,0
Små	5.000 kr. > 0,1 mio. kr.	650	15,0
Helt små	< 5.000 kr.	5.000	12,0
Tillægsgebyr		120	1,0
A conto		20	10,0
<b>I alt</b>		<b>5.938</b>	<b>113,0</b>

Tabel 4 viser, at der ved 3. kvartalsprognose var forventet samlede indtægter for 113 mio. kr., dvs. en afvigelse på 1 mio. kr. i forhold til resultatet, vist i tabel 2. Til gengæld var der forventet indtægter på flere sager end det viste sig i regnskabsresultatet. Dertil kommer at den prognosticerede fordeling af indtægter afviger fra regnskabet. Dette gælder især ved a conto indtægter hvilket skyldes, at et par af de sager, der var indbetalt a conto på tidligt i 2013, nåede at blive afsluttet endeligt i løbet af året.