



26-07-2013

Bilag 7 - Byggesagsområdet

Nærværende notat gennemgår økonomien for byggesagsområdet, som det ser ud år-til-dato samt forventningerne til året som helhed.

Derudover gennemgås tre udfordringer i forhold til økonomien i 2013, der primært er relateret til budgettet.

Sagsnr.

2013-0155130

Dokumentnr.

2013-0155130-4

Regnskab for første halvår 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 sager modtaget før 1. januar 2013 faktureres efter den gamle gebyrstruktur, hvor afregning foretages på baggrund af de samlede byggeomkostninger, og sager, der modtages 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 følgende skelnes der således mellem den nye og den gamle gebyrstruktur.

Sagsbehandler

Julie Mie Pedersen

Budgettet for indtægter fra byggesagsbehandling i første halvår af 2013 er samlet set 59,7 mio. kr.¹, mens forbruget er 39,4 mio. kr.

Der er altså mindreindtægter for 20,3 mio. kr., som næsten udelukkende stammer fra de byggeansøgninger, der er modtaget efter 1. januar, dvs. den nye gebyrstruktur. Sager, der faktureres efter den gamle gebyrstruktur, følger budgettet bedre, og der er således kun en afvigelse på 1,2 mio. kr. Nedenstående tabel opsummerer resultatet.

Tabel 1: Oversigt over budget og forbrug for byggesagsgebyrer i første halvår 2013

1. halvår 2013	
	Beløb (mio. kr.)
Sager fra den nye gebyrstruktur	
Korrigeret budget	-39,7
Forbrug	-20,5
Afvigelse	-19,2
Sager fra den gamle struktur	
Korrigeret budget	-20,0
Forbrug	-18,8
Afvigelse	-1,2
Samlet afvigelse	-20,3

Økonomi

Njalsgade 13, 4
Postboks 457
2300 København S

Telefon
3366 1139

E-mail
ZQ6Q@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

¹ Det skal bemærkes, at budgettet først er korrigeret for effekten af regelforenklings, som forklares senere i notatet, med virkning fra juni 2013. Korrektionen på i alt 5,0 mio. kr. er ligeligt fordelt over månederne juni-december, og budgettet for første halvår er således højere end andet halvår.

Skønt det var ventet, at der ville være en vis forsinkelse i indtægterne fra de nye sager, da sagerne først skulle behandles efter modtagelse af byggeansøgning efter 1. januar 2013 og først opkræves efter en byggetilladelse, har afvigelsen alligevel været større end forventet.

Nedenstående tabel viser antal fakturerede sager i første halvår af 2013 samt det beløb, der er faktureret. Sagerne er opdelt i kategorier efter beløbsstørrelse, da særligt de store sager har betydning for indtægtsniveauet. I tabellen ses ligeledes resultatet fra samme periode i 2012.

Tabel 2: Oversigt over antal fakturerede sager i første halvår 2013 og 2012 samt faktureringsbeløb

Størrelse	Fakturasum	1. halvår 2012		1. halvår 2013	
		Antal sager	Beløb (mio. kr.)	Antal sager	Beløb (mio. kr.)
<i>Meget store</i>	> 5 mio. kr.	0	0	1	5,7
<i>Store</i>	0,5 mio. kr. > 5 mio. kr.	14	22,2	8	11,8
<i>Mellemstore</i>	0,1 mio. kr. > 0,5 mio. kr.	47	9,6	43	10,3
<i>Små</i>	5.000 kr. > 0,1 mio. kr.	238	5,2	234	5,4
<i>Helt små</i>	< 5.000 kr.	1.915	1,1	1.792*	4,9*
<i>Tillægsgebyr</i>				34	0,5
<i>A conto</i>				8	0,9
I alt		2.214	38,1	2.120	39,4

* Inkl. grundbeløb på større byggesager i 2013

Tabellen viser kun en mindre afvigelse i det samlede beløb fra 2012 til 2013 trods opskrivning af budgettet fra 2012 til 2013. Det skal bemærkes, at antallet af helt små sager også inkluderer grundbeløb, der er opkrævet i forbindelse med større sager, og det er således ikke muligt at sammenligne det samlede antal sager fra 2013 med 2012. Det er ikke muligt at opgøre det specifikke antal af grundbeløb fra større sager, der er tale om, men det estimeres til ca. 600 sager.

Efter en gennemgang af de store byggesager i juni 2013 har det kunnet konstateres, 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 3-4 år.

Eksempelvis blev der i december 2012 givet byggetilladelse til en stor byggesag med forventet gebyr på næsten 11,7 mio. kr., men denne sag

vil først blive opkrævet, hvis byggeriet vel at mærke bliver gennemført, når byggesagen er endelig afsluttet.

Udfordringer i 2013

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

- For højt indtægtskrav
- Regelforenkling
- Ny gebyrstruktur

Nedenfor gennemgås de enkelte punkter i detaljer.

For højt indtægtskrav

I forbindelse med overgangen til en ny gebyrstruktur pr. 1. januar 2013 blev det besluttet i Teknik- og Miljøudvalget, at sager om anmeldelse af byggearbejdet samt sager om enfamiliehuse kun i begrænset omfang skal være brugerfinansierede. Som følge af lovgivningen på området skal udgifterne til behandling af disse sager i en vis grad være skattefinansierede.

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.

Regelforenkling

Regelforenkling på byggesagsområdet, som regeringen gennemførte omkring årsskiftet 2012-13, betyder, at mange af de små byggesager ikke længere skal behandles 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 elleve medarbejdere fra byggesagsbehandlingen.

De færre byggesager betyder samtidig væsentlig 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 betyder regelforenklingen ekstra udgifter for ca. 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 på lang sigt.

Usikkerheder ved overgangen til den nye gebyrstruktur

Den nye gebyrstruktur, der trådte i kraft pr. 1. januar 2013, er baseret på en kvadratmeterpris, og selv om der nu er mere overensstemmelse mellem indtægter og udgifter i budgetårene end tidligere, er der netop i år en større usikkerhed end tidligere. Det skyldes bl.a., at der ikke

har været fuldstændigt overblik over antallet af kvadratmeter, der er givet byggetilladelse til i kommunen, da data ikke har haft betydning for sagsbehandlingen.

Usikkerheden skyldes også, at kommunen stadig har en del byggesager, der opkræves efter de gamle gebyrregler, hvor der faktureres efter en procentdel af byggeomkostningerne, når byggesagen er endelig afsluttet, eller bygherre vælger at betale a conto på baggrund af en midlertidig ibrugtagningstilladelse.

De nye takster for 2013 blev baseret på et skøn om 5.000 byggesager og 350.000 kvadratmeter årligt, men da estimerne er baseret på et skøn og ikke på et solidt erfaringsgrundlag, kan niveauet være sat forkert. Nedenfor ses det, at den nuværende prognose afviger fra disse skøn, bl.a. pga. regelforenkling.

Forvaltningen har i samarbejde med revisionsfirmaet Deloitte udviklet et prognoseværktøj til at estimere antallet af kvadratmeter 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 estimat af kvadratmeter og gebyrindtægter i 2013. Det er forvaltningens forventning, at taksterne i budget 2014 vil kunne foretages ud fra et mere kvalificeret grundlag end i 2013.

Prognose for 2013

Ovenstående udfordringer skal naturligvis tænkes ind i prognosen for hele årets forbrug, og der skeles ligeledes til resultatet for første halvår.

Tabellen nedenfor viser prognosen for indtægter på byggesagsområdet, opdelt i den nye og den gamle gebyrstruktur.

Tablet 3: Oversigt over budget og forventet regnskab for 2013 på byggesagsområdet

Prognose 2013	
Beløb	
(mio. kr.)	
Sager fra den nye gebyrstruktur	
Korrigeret budget	-75,7
Forbrug	-75,7
Afvigelse	0,0
Sager fra den gamle struktur	
Korrigeret budget	-40,0
Forbrug	-40,0
Afvigelse	0,0
Samlet afvigelse	0,0

Tabellen viser, at der ikke forventes afvigelser for året som helhed. Afvigelsen år-til-dato på 20,3 mio. kr. i mindreindtægter er markant men forventes umiddelbart at være et udtryk for variation i sagernes størrelse og forskydninger mellem behandling af sager og endelig fakturering. Erfaring tilsiger, at indtægtsniveauet kan variere betydeligt over året, og det er således forvaltningens vurdering, at området skal følges nøje fremover.

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

Tabel 4: Oversigt over forventede antal fakturerede sager og faktureringsbeløb i hele 2013

Prognose 2013			
Størrelse	Fakturasum	Antal	Beløb (mio. kr.)
<i>Meget store</i>	> 5 mio. kr.	5	45,0
<i>Store</i>	0,5 mio. kr. > 5 mio. kr.	25	35,0
<i>Mellemstore</i>	0,1 mio. kr. > 0,5 mio. kr.	100	24,0
<i>Små</i>	5.000 kr. > 0,1 mio. kr.	500	15,0
<i>Helt små*</i>	< 5.000 kr.	2.500	5,0
<i>Tillægsgebyr</i>		100	1,7
<i>A conto**</i>		40	-10,0
I alt		3.170	115,7

* Inkl. Grundbeløb på større byggesager

** Det negative beløb er et resultat af, at de endelige fakturaer skal modregnes af tidligere a conto indbetalinger.

Tabel 4 inkluderer ikke regnskabsresultatet fra 2012, da der ikke kan sammenlignes med dette pga. budgetopskrivningen fra 2012 til 2013.

For så vidt angår sager, der faktureres efter den gamle gebyrstruktur, baseres prognosen på byggesagsbehandlingernes indgående kendskab til større, igangsatte byggerier, som forventes afsluttet i 2013. Prognosen opdateres løbende gennem året, og af denne fremgår det, at det årlige budget på 40,0 mio. kr. overholdes.

Trods betydelige mindreindtægter fra de nye sager i første halvår af 2013 forventes der heller ikke afvigelser fra budgettet på årsbasis for disses vedkommende. Indtægterne afhænger i høj grad af enkelte, meget store sager, og det kan være vanskeligt at forudse hvornår på året disse modtages og behandles. Det forventes derfor på nuværende tidspunkt, at mindreindtægterne fra første halvår kan indhentes i andet halvår. Det har tidligere været tilfældet, at store og meget store sager først afsluttes i andet halvår og giver betydelige udsving i indtægtsniveauet.

Den samlede forventning til byggesagsområdet er således, at budgettet for hele året overholdes.