



22-10-2013

Sagsnr.
2013-0232047

Dokumentnr.
2013-0232047-6

Sagsbehandler
Marie Aasøe

Bilag 5 - 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.

Regnskab for de første ni måneder af 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, mens 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 dette notat skelnes der således mellem den nye og den gamle gebyrstruktur.

Indtægtsbudgettet for byggesagsgebyrer i de første ni måneder af 2013 er på 87,7 mio. kr.¹, mens de reelle indtægter er 83,8 mio. kr. Der er altså mindreindtægter for 3,9 mio. kr., som stammer fra mindreindtægter for 14,6 mio. kr. på de byggeansøgninger, der er modtaget efter 1. januar 2013, dvs. den nye gebyrstruktur. Til gengæld er der merindtægter for 10,7 mio. kr. på de byggesager, der faktureres efter den gamle gebyrstruktur. Nedenstående tabel opsummerer resultatet.

Tabel 1: Budget/forbrug for byggesagsgebyrer januar-september 2013

Januar-september 2013	
	Beløb (mio. kr.)
Sager fra den nye gebyrstruktur	
Korrigeret budget	-57,7
Forbrug	-43,1
Afvigelse	-14,6
Sager fra den gamle struktur	
Korrigeret budget	-30,0
Forbrug	-40,7
Afvigelse	10,7
Samlet afvigelse	-3,9

¹ Det skal bemærkes, at budgettet først er korrigeret for effekten af regelforenkling, 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. Budgettet er ikke korrigeret for takstnedsættelse og effektivisering på byggesagsområdet som følge af overførselssagen 2012/13, da budgetændringen ligger i december måned 2013.

Økonomi

Njalsgade 13, 4
Postboks 457
2300 København S

Telefon
2966 9603

E-mail
B73W@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Skønt det var ventet, at der ville være en vis forsinkelse i indtægterne fra sagerne i den nye gebyrstruktur, da de først skulle behandles efter modtagelse af byggeansøgning efter 1. januar 2013, før opkrævningerne pba. byggetilladelserne kunne sendes ud, har afvigelsen alligevel været større end forventet. Det har så også betydet, at indtægterne på de nye byggesager har været større i 3. kvartal end 1. og 2. kvartal tilsammen.

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: Fakturerede sager og indtægter januar-september 2013

Størrelse	Fakturasum	Januar-september 2012		Januar-september 2013	
		Antal sager	Beløb (mio. kr.)	Antal sager	Beløb (mio. kr.)
Meget store	> 5 mio. kr.	0	0	2	12,0
Store	0,5 mio. kr. > 5 mio. kr.	18	24,3	22	23,9
Mellemstore	0,1 mio. kr. > 0,5 mio. kr.	68	12,9	84	18,8
Små	5.000 kr. > 0,1 mio. kr.	500	11,2	482	10,9
Helt små	< 5.000 kr.	3.194	1,9	3.344*	9,9*
Tillægsgebyr				91	0,8
A conto				16	7,2
I alt		3.780	50,3	4.041	83,6

* Inkl. grundbeløb på større byggesager i 2013. I antallet af sager er der korrigeret for kreditnotaer og nye fakturaer.

Tabellen viser langt flere indtægter i 2013 i forhold til 2012, hvilket primært skyldes, at der både opkræves efter ny og gammel gebyrstruktur. 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. 1.300 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 2-4 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, når byggesagen er endelig afsluttet, hvis byggeriet i øvrigt bliver gennemført.

Udfordringer i 2013

Byggesagsområdet er særligt i 2013 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 skal være brugerfinansierede. Som følge af lovgivningen på området må indtægter ikke overstige direkte og indirekte udgifter til at behandle byggesagerne.

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 overstiger indtægtsrammen de indtægter, der kan forventes at blive opkrævet ud fra de gældende takster.

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 11 medarbejdere fra den direkte byggesagsbehandling.

De færre 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 betyder regelforenklingen ekstra udgifter 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 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, er der netop i år en større usikkerhed end tidligere. Det skyldes bl.a., at der ikke har været et overblik over antallet af kvadratmeter, der er givet byggetilladelse til i kommunen, da antallet af kvadratmetre ikke tidligere har haft betydning for hverken opkrævning eller sagsbehandling.

De nye takster for 2013 er således baseret på et skøn om 5.000 byggesager og 350.000 kvadratmetre, men da estimerne er baseret på et skøn og ikke på et solidt erfaringsgrundlag, kan niveauet være sat forkert. Forvaltningen har i samarbejde med revisionsfirmaet Deloitte udviklet 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 estimat af kvadratmetre 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.

Usikkerheden omkring indtægtsniveauet skyldes endvidere, at kommunen 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, er det svært at estimere byggesagsgebyrer inden for et budgetår.

Prognose for 2013

Ovenstående udfordringer skal naturligvis tænkes ind i prognosen for hele årets forbrug, og der skeles ligeledes til resultatet for de første ni måneder af 2013. Tabellen nedenfor viser prognosen for indtægter på byggesagsområdet, opdelt i den nye og den gamle gebyrstruktur.

Tabel 3: Budget/forventet regnskab for byggesagsbehandling i 2013

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

Tabellen viser, at der kun forventes beskedne afvigelser for året som helhed. Der er netop nu mindreindtægter på 3,9 mio. kr., og det er forventningen, at der ved årets afslutning vil mangle 2,6 mio. kr. i byggesagsgebyrer.

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 der forventes merindtægter for 13,6 mio. kr.

På de nye byggesager forventes der mindreindtægter på 16,2 mio. kr., som primært skyldes, at der var meget få indtægter i de første tre måneder af 2013, og at indtægtsrammen er sat for højt som beskrevet under udfordringerne. Prognosen baserer sig på kendskabet til kommende byggeansøgninger og erfaringerne fra antallet og størrelsen på modtagne byggeansøgninger de seneste seks måneder.

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: Forventede antal fakturerede sager og beløb i 2013

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

Den samlede forventning til byggesagsområdet er således, at der forventes mindreindtægter på et beskedent niveau, men ikke mere end at forvaltningen stadig forventer at kunne overholde den udmeldte budgetramme.