

GEBYR SELVKOST PLAN, BYGGESAK, OPPMÅLING, SEKSJONERING - ÅRSBUDSJETT 2021

Vedlegg:

- Gebyrregulativ for 2021 – Del 2

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Kommunedirektørens budsjettnotat av 2. november 2020, del 4, Gebyrer innen plan byggesak og oppmåling
- Forskrift om beregning av samlet selvkost for kommunale og fylkeskommunale gebyrer (selvkostforskriften)

Sammendrag:

Kommunedirektøren ser ikke alternativer til å øke gebyrene, og tilrår at gebyrregulativ for gebyr etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven og eierseksjonsloven, samt enkelte gebyrer etter forurensningsloven og betaling for eiendomsopplysninger vedtas.

Saksutredning:

I gebyrregulativet for 2021 ble det foreslått økning av gebyrer ut over deflator. Dette var begrunnet i kommunedirektørens budsjettnotat av 2. november 2020, del 4.

I kommunestyrets behandling av økonomiplan og årsbudsjett i sak 82/2020 ble det vedtatt:

Kommunestyret ber om å få framlagt en sak med en utredning av gebyrregulativet for plan, byggesak, oppmåling og eiendomsopplysninger hvor avvik skal begrunnes og eventuelle tiltak utover heving av gebyr foreslås.

Utgangspunkt for gebyrene er at det skal være full selvkostdekning for alle områdene. Ny forskrift om selvkost fastslår at dersom dette skal fravikes, kreves det vedtak i kommunestyret om dette. Om ikke annet blir vedtatt, skal det være full selvkostdekning. Gebyrene var beregnet ut fra dette.

For disse områdene er forskrift for selvkost endret slik at det ikke er lov å fremføre underskudd, dette kan bare dekkes av allerede innestående selvkostfond. Dersom det ikke er selvkostfond til å dekke underskuddet, må dette dekkes av kommunekassen. Midler avsatt på selvkostfond skal brukes i løpet av neste 5 år. Det er ikke lov å bygge opp selvkostfond over tid.

Under følger oppstilling av selvkost fra 2019 for de 3 områdene det her gjelder.

	Reg. plan	Byggesak	Kart/ Deling
Direkte utgifter	1 989	6 779	4 740
Henførbare indirekte utgifter	190	466	353
Kalkulatoriske rentekostnader	-	-	-
Kalkulatoriske avskrivninger	-	-	-
Andre inntekter og kostnader	-36	-188	-184
Gebyrgrunnlaget	2 143	7 058	4 908
Gebyrinntekter	-885	-4 393	-3 683
Årets selvkostresultat	1 258	2 664	1 225
Avsetning til selvkostfond	-	-	-
Bruk av selvkostfond	-	-2 664	-1 225
Inndekning			
Kontroll sum (subsidiert)	1 258	0	0
Saldo selvkostfond pr 01.01	-	-4 510	-2 975
Alternativkostnad ved bundet kapital på selvkostfond/fremføring av underskudd			
Avsetning/bruk av selvkostfond	-	2 664	1 225
Renteinntekter fond	-	-73	-48
Saldo selvkostfond pr. 31.12	0	-1 919	-1 798
Nøkkeltall:			
Årets finansielle dekningsgrad i %	41 %	62 %	75 %
Budsjettert dekningsgrad i %	100 %	100 %	100 %
Årets selvkostgrad i %	41 %	100 %	100 %

Finansiell dekningsgrad er den inndekningen gebyrer har på totale kostnader. Når det kommer til selvkostgrad er det medregnet bruk av fond, slik at det er selvkost i forhold til kommunekassa.

Dekningsgrad er satt opp for et lenger tidsløp under:

	2019		2018		2017		2016	
	Dekningsgrad	Selvkostgrad	Dekningsgrad	Selvkostgrad	Dekningsgrad	Selvkostgrad	Dekningsgrad	Selvkostgrad
Reg. plan	41 %	41 %	113 %	113 %	43 %	43 %	49 %	49 %
Byggsak	62 %	100 %	88 %	100 %	102 %	100 %	140 %	100 %
Kart/Deling	75 %	100 %	68 %	100 %	126 %	100 %	118 %	100 %

	2015		2014		2013		2012	
	Dekningsgrad	Selvkostgrad	Dekningsgrad	Selvkostgrad	Dekningsgrad	Selvkostgrad	Dekningsgrad	Selvkostgrad
Reg. plan	65 %	65 %	81 %	81 %	108 %	100 %	71 %	60 %
Byggsak	147 %	100 %	126 %	100 %	108 %	100 %	100 %	100 %
Kart/Deling	160 %	100 %	105 %	100 %	110 %	100 %	93 %	100 %

Plan

De siste årene har det ikke vært selvkostfond på plan. Det har derimot vært framført et underskudd siste 2 år. Dette måtte realiseres mot kommunekassa.

I 2020 har det vært 25 planer under arbeid frem mot første gangs behandling. I 2019 var det 23. Det har kommet få planer frem til førstegangsbehandling siste 2 år.

Byggesak

Det har vært bygd opp et stort fond på byggesak, og dette måtte reduseres. Det har vært budsjettert med betydelig bruk av fond de siste årene. Ut fra budsjett 2020 vil fondet på byggesak gå mot null.

Oppmåling

Det har vært bygd opp et stort fond på byggesak, og dette måtte reduseres. Det har vært budsjettert med betydelig bruk av fond de siste årene. Ut fra budsjett 2020 vil fondet på oppmåling gå mot null.

Vurdering:

Kommunedirektøren har tatt utgangspunkt i § 8 i selvkostforskriften, som sier at dersom kommunestyret ikke vedtar noe annet, gjelder full selvkostdekning. I sak 82/2020 ble det ikke angitt at det ikke skal være full selvkostdekning, og kommunedirektøren legger dette til grunn. Dersom det ikke skal være full selvkostdekning, måtte kommunestyret ha bevilget penger for å dekke inn reduksjon i selvkost. Med utgangspunkt i at det skal være full selvkostdekning, har kommunedirektøren som utgangspunkt at selvkostområdene ikke skal belaste kommunekassa. For å unngå dette må det være tilgjengelig fond på selvkostområdene, dersom det skulle bli svikt i gebyrinntektene.

Dersom saksbehandlingstiden blir så lang at gebyrene reduseres eller bortfaller, kreves det overføring fra kommunekassa til selvkostområdet. Dette for å hindre at de sakene som det ikke kan kreves gebyr for, ikke belaster selvkostområdet.

For alle selvkostområdene denne saken gjelder, er hovedtyngden av kostnadene i budsjettet lønn. Ut over dette er det indirekte kostnader knyttet til husleie og felleskostnader og IKT-kostnader som er de største postene. For oppmåling tilkommer også noe forbruksmateriell.

Den nye selvkostforskriften har gitt en ekstra utfordring med å budsjettere gebyr innen selvkostområdene denne saken gjelder. Uten mulighet til å fremføre underskudd dersom det ikke er selvkostfond, må kommunen alltid ha noe fond, for å unngå å dekke underskudd på et selvkostområde som ikke har selvkostfond fra kommunekassa.

Plan

De siste årene har det vært mange planer under arbeid. Det ble startet opp mange planer i 2017 og 2018. Mange av disse har brukt lang tid fram til førstegangs behandling. Hvor lang tid regulant bruker fram til en plan kommer frem til behandling, har kommunen ikke stor påvirkning på. Kommunedirektøren opplever at det varsles at en plan kommer, og så tar det mange måneder før den kommer likevel. Og så kommer det planer som skal være ferdig, og som kommunedirektøren ikke finner at er ferdig. Det er flere planer som ikke har hatt særlig framdrift, da de har ventet på hovedledning for VA på sørsiden av Hafjell. Kommunen veileder og drøfter innholdet i planer underveis, om regulant tar kontakt med kommunen for dette. Gebyrinntektene for en plan kommer ved førstegangs behandling av planen.

Arbeidet med reguleringsplaner har blitt mer krevende de siste årene. Det er stadig økende krav til samfunnssikkerhet (flom, skred og ras), og dette har regulantene i varierende grad tatt inn over seg. Det er også sånn at de områdene som er lettest å bygge ut, allerede er bygget ut. Det er også sånn at tidligere planers manglende hensyn til overvann betyr mer arbeid på dette feltet for de som regulerer nå. Alt dette betyr mer arbeid for kommunen. Så er det viktig å være klar over at det er kun arbeid med planen fram til førstegangs behandling som kan dekkes over selvkost. Arbeid med planen etter dette må dekkes over eget budsjett. Administrasjonen arbeider mye med planer for å hensynta samfunnssikkerhet i planer.

De siste årene har derfor arbeidsmengden med hver plan gått opp. Gebyret har ikke økt i samme omfang. Så har det kommet få planer fram til førstegangs behandling siste året. Dette fører til underskudd på selvkostområdet for plan.

Kommunestyret etterspør alternativer til å heve gebyret. Kommunedirektøren ser to alternativer.

- Redusere bemanningen
- Håpe at det kommer inn mange planer i 2021, og at dette holder til å dekke selvkost

Redusere bemanningen

Redusert bemanning vil føre til lavere servicegrad ovenfor regulanter. Planer må sendes i retur uten særlig kommentarer, dersom de ikke tilfredsstillir kommunens krav. Det vil også føre til lenger tid før en plan kommer til behandling. Dersom det går for lang tid før en innkommet plan kommer til førstegangs behandling, mister kommunen gebyret for planen. Da vil redusert bemanning kunne føre til reduserte gebyrinntekter, og med det fortsatt underskudd på selvkostområdet.

Håpe at det kommer inn mange planer i 2021

Kommunedirektøren kan ikke forutse hvor mange planer som kommer inn i 2021, selv om det nå er varslet at det kommer mange planer. Kommunedirektøren kan ikke anbefale en strategi om å håpe på det beste, da det kan gi uforutsette utslag for kommuneøkonomien.

Kommunedirektøren ser ikke andre alternativer enn å heve gebyret. For plan er det også viktig å opparbeide et mindre fond, slik at det tåles svingninger i tallet på planer som kommer inn.

Byggesak

For byggesak har det vært et betydelig fond, som måtte brukes opp, i henhold til selvkostforskriften. Økte krav til saksbehandling og tilsyn har derfor ikke gitt noen utslag på gebyrene de siste årene.

For byggesak har også samfunnssikkerhet gitt større arbeidsmengde med hver byggesak de siste årene. Det har vært større fokus på tilsyn de siste årene, og det er et krav om at det skal føres tilsyn i 10 % av byggesakene. Kostnadene for tilsyn dekkes innenfor selvkost for byggesak.

Kommunedirektøren ser bare et alternativ til å heve gebyrene, og det er å redusere bemanningen. Redusert bemanning uten færre saker til behandling vil bety at kvaliteten på behandlingen går ned, og servicenivået går ned. I tillegg kan det føre til tepte gebyrinntekter på grunn av for lang saksbehandlingstid. Plan- og bygningsloven setter krav til saksbehandlingstid før gebyret reduseres og bortfaller. Kommunedirektøren tilrå ikke nedbemanning i stedet for gebyrøkning.

Oppmåling

For oppmåling har det vært et betydelig fond, som måtte brukes opp, i henhold til selvkostforskriften. Det har derfor vært liten økning i oppmålings- og delingsgebyrene siste årene. Og så innenfor deling har samfunnsikkerheten gjort arbeidet mer krevende. Fra 01.01.2021 innføres det krav om landmålerbrev for landmålere. Det er gitt overgangsordninger, men dette må på plass. For Øyers del vil vi klare å komme innenfor, men det gir noe økte kostnader. Dette på grunn av at det vil være behov for 2 landmålere i en del saker.

Som for byggesak ser kommunedirektøren bare ett alternativ til gebyrøkning, og det er redusert bemanning. Redusert bemanning vil gjøre oppmåling ekstremt sårbar, da det er 2 landmålere i Øyer kommune i dag. Begge vil kunne få landmålerbrev. Mindre enn 2 landmålere vil gjøre kommunen sårbar. Videre vil redusert bemanning gi lavere service og lenger saksbehandlingstid. Lang saksbehandlingstid vil kunne gi reduserte gebyr eller bortfall av gebyr da både plan- og bygningsloven og matrikkelloven har bestemmelser om dette.

Salg av eiendomsinformasjon

Salg av eiendomsinformasjon utgjør i stor grad opplysninger som eiendomsmeglere kjøper for å benytte i salgsprospekt. Det er egne firma som tilbyr formidling av eiendomsinformasjon, og som er kunden hos kommunen. Dette er en tjeneste som kommunen selger, i likhet med andre kommuner. Det er tjenesten med å hente ut og levere opplysninger som det tas betalt for. Dette er en tjeneste som ikke er regulert i lov. Det er derfor ikke noe som sier hvor mye som kan tas betalt.

Utgangspunktet for betalingssatsene har vært det arbeidet kommunen har med de ulike produktene som tilbys. Kommunen har også noen kostnader knyttet til ikt-verktøy, da det er lagt opp til noe automatisert uthenting av data. Kommunen har ikke betalt for oppsett av dette, men for driften. Både arbeid og ikt-kostnader må sørges for at er dekket av betalingssatsene, ellers vil kommunen sponse meglere med uthenting av data de trenger.

Det kommer flere tilbydere som tilbyr slike tjenester til meglere. I de tilfellene der disse nye firmaene ønsker å sette opp automatikk i uthenting av informasjon, vil tjenesten være priset for lavt, da det er forutsatt automatikk. Det foreslås derfor en egen sats der kommunen må gjøre manuell uthenting av data, der andre firma har en automatikk for samme tjenesten.

Konklusjon

Kommunedirektøren ser ikke andre muligheter enn å øke gebyrene. Det er i budsjettet for 2021 ikke vedtatt redusert selvkostdekning og det er heller ikke avsatt midler til å dekke

redusert selvkost eller bortfall av gebyrinntekter som følge av overskridelse av saksbehandlingsfrister. Det ansees ikke økonomisk forsvarlig å skulle redusere bemanningen i stedet for å øke gebyret.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Kommunestyret vedtar gebyrregulativ for 2021 for gebyrer etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven og eierseksjonsloven, samt enkelte gebyrer etter forurensningsloven og betaling for eiendomsinformasjon i samsvar med vedlegg 1 Gebyrregulativ for Øyer kommune del 2.

Ådne Bakke
Kommunedirektør

Øystein Jorde