



## **Apache Shores – Water Line Replacement Planning – FAQ – Customers**

46 substandard water lines require replacement to ensure residents in Apache Shores have safe and reliable water service with fully-rated fire flow throughout the community.

### **How do you know the water lines need to be replaced?**

In 2023 District staff and engineers performed a water line assessment of all water lines in our system which were evaluated for material condition, number of homes the line services, and whether or not the line can provide adequate fire flow. As a result, 46 of the water lines in AS are graded substandard.

### **How much will it cost to replace the water lines?**

The cost to replace the 46 water lines is estimated by our engineering consultants to be approximately \$59.7 million.

### **How did we get here?**

In 1997 the Apache Shores Utility Corporation was placed in receivership by the Texas Commission on Environmental Quality (TCEQ) due to substandard operations and inability to meet water quality safety standards. At this time the Apache Shores POA approached WCID No. 17 and requested they take over the Apache Shores Water Corporation and run it to ensure water quality standards were maintained for the Apache Shores Community. Following being connected to the WCID No. 17 water system, the Apache Shores community elected to not join the District. By not doing so, the community avoided having to pay District Taxes but maintained financial responsibility to maintain their own water lines.

### **Why do Apache Shores residents have to pay fees?**

To fund the improvements necessary to connect the Apache Shores water system to that of WCID No. 17 the District sold a bond on behalf of Apache Shores. The repayment of this bond was funded through the existing Debt Service Fee (DSF) which is paid by all Apache Shores residents. This bond will be fully repaid in 2027 and the DSF will go away at that time.

To pay the required impact fees for all properties connected to the water system at the time of the agreement a bond was sold by the District on the behalf of Apache Shores. The repayment of this bond was funded through the existing Capacity Buy-in Fee (CBF) which is paid only by those Apache Shores residents discussed above. This bond will be fully repaid in 2027 and the CBF will go away at that time.

Because the Apache Shores community elected to not join the District, an Out of District Fee (ODF) was created. This fee is designed to fund District operations in Apache Shores (including emergency response equipment and personnel) as well as associated line repairs within Apache Shores. This fee is paid by all properties in Apache Shores who receive water service from WCID No. 17.



### **How is the ODF money being spent?**

Since 2011, the District has collected \$1,848,000 from AS residents for water line replacements. In July 2011, the District completed the General Williamson water line replacement for \$1,400,000. In May 2017 the District completed the Platte Pass and Rainwater waterline replacement projects for \$335,000. In January 2023 the District completed the Red Fox water line project in the amount of \$503,000. Apache Shores currently has \$950,000 set aside with the District to pay for upcoming water line replacements.

### **Where do we go from here?**

The District's Board of Directors have raised the Out of District fee to \$80 starting January 1, 2025.

#### **Option 1:**

- Apache Shores residents could request to be annexed into the District by forming a Defined Area. Then the District would be able to sell bonds on behalf of the Defined Area (up to the amount approved by voters in the election to create the Defined Area). This would result in a tax rate specific to the Defined Area that would fund the repayment of these bonds. All property owners in Apache Shores would also be required to pay the District's Operations & Maintenance tax rate.
- By selling these bonds the District would have immediate access to the monies necessary to conduct the required water line replacements and upgrades. This would allow the District to complete all line repairs on approximately a 10-year timeline.

#### **Option 2:**

- Should the Apache Shores community elect to not form a Defined Area and join the District, WCID No. 17 will be left with no option except to continue to increase the current ODF to levels that allow the replacement of these water lines.
- For Fiscal Year 2025, WCID No. 17's Board of Directors have increased the current Apache Shores Out-of-District fee from the current \$40 per month to \$80 per month. District staff estimate this fee would have to increase in future years until it reached approximately \$300 per month in order to complete the replacement on approximately a 20-year timeline.
- This does not account for the inevitable increases in construction costs over that same 20-year time frame and would likely result in the continuance of this fee until such time as all of the water lines were replaced.

#### **Option 3:**

- Some combination of one of the above with the Apache Shores POA taking the lead in partnering with the District to seek outside funding from the County/State to assist with these waterline replacement costs.

### **What are the advantages to joining the District?**

Ability to be represented on the Board of Directors and have a voice in the direction of the District

Ability to complete the work in a timely fashion ~10 years

- Will result in improved service
- Fewer community disruptions due to fewer line breaks
- Improved roads as disturbed roads will be restored following construction



- Improvements for home insurance rates
- Fire protection as quickly as possible

**What happens to the various fees if we join the District?**

- The Debt Service Fee and Capacity Buy-In fee would continue until the bond is fully repaid in 2027, they will then be discontinued.
- The Out of District Fee would go away completely.
- Residents would pay the District’s Operations and Maintenance tax of \$0.0533 per \$100 in Assessed Value as well as the tax rate for the new defined area.

**What will the tax rate be?**

Based on \$59.7 million in bonds and a 30-year term at 5.25%:

- A tax rate of \$0.37 per \$100 in Assessed Value. Additionally, each property would have to pay the O&M tax of \$0.0533 per \$100 in AV.

If Apache Shores does not join the District, the board will likely raise the ODF as necessary until it reaches \$300 per month.

Home Value:	Total Annual Tax Payment with Tax @ \$0.37 per \$100 in AV and \$0.0533 per \$100 in AV	Annual ODF payments at \$300/month
\$200,000	\$846	\$3,600
\$350,000	\$1,482	\$3,600
\$500,000	\$2,117	\$3,600
\$750,000	\$3,175	\$3,600

**How can Apache Shores join the District?**

- A petition is required to submit to the District Board of Directors.
- WCID No. 17 Board will establish the metes and bounds of the potential Defined Area as well as a Tax Plan and Improvement Plan for the area. A public hearing is set and conducted
- WCID No. 17 Board adopts the Tax Plan and Improvement Plan.
- An election is held where majority of property owners in AS would have to vote in favor of joining. The District would then have to vote to accept the Defined Area.
- The Order is filed in Travis County real property records.



## **Apache Shores - Planificación de reemplazo de líneas de flotación - Preguntas frecuentes - Clientes**

46 líneas de agua deficientes requieren reemplazo para garantizar que los residentes de Apache Shores tengan un servicio de agua seguro y confiable con un flujo de fuego completo en toda la comunidad.

### **¿Cómo sabe que las líneas de agua deben ser reemplazadas?**

En 2023, el personal y los ingenieros del Distrito realizaron una evaluación de la línea de agua de todas las líneas de agua de nuestro sistema, que se evaluaron para determinar la condición del material, la cantidad de viviendas a las que da servicio la línea y si la línea puede o no proporcionar un flujo de fuego adecuado. Como resultado, 46 de las líneas de agua en Apache Shores están clasificadas como deficientes.

### **¿Cuánto costará reemplazar las líneas de agua?**

Nuestros consultores de ingeniería estiman que el costo de reemplazar las líneas de agua es de aproximadamente \$59.7 millones.

### **¿Cómo hemos llegado hasta aquí?**

En 1997, la Comisión de Calidad Ambiental de Texas (TCEQ, por sus siglas en inglés) puso a Apache Shores Utility Corporation en suspensión de pagos debido a operaciones deficientes e incapacidad para cumplir con los estándares de seguridad de la calidad del agua.

En ese momento, el POA de Apache Shores se acercó a WCID No. 17 y solicitó que se hicieran cargo de Apache Shores Water Corporation y la administraran para garantizar que se mantuvieran los estándares de calidad del agua para la comunidad de Apache Shores. Después de ser conectada al sistema de agua WCID No. 17, la comunidad de Apache Shores decidió no unirse al Distrito. Al no hacerlo, la comunidad evitó tener que pagar impuestos distritales, pero mantuvo la responsabilidad financiera de mantener sus propias líneas de agua.

### **¿Por qué los residentes de Apache Shores tienen que pagar tarifas?**

Para financiar las mejoras necesarias para conectar el sistema de agua de Apache Shores con el de WCID No. 17, el Distrito vendió un bono en nombre de Apache Shores. El pago de este bono se financió a través de la Tarifa de Servicio de la Deuda (DSF) existente, que pagan todos los residentes de Apache Shores. Este bono se pagará en su totalidad en 2027 y el DSF desaparecerá en ese momento.

Para pagar las tarifas de impacto requeridas para todas las propiedades conectadas al sistema de agua en el momento del acuerdo, el Distrito vendió otro bono en nombre de Apache Shores. El pago de este bono se financió a través de la tarifa de compra de capacidad (CBF) existente, que solo pagan los residentes de Apache Shores mencionados anteriormente. Este bono se pagará en su totalidad en 2027 y el DSF desaparecerá en ese momento.

Debido a que la comunidad de Apache Shores decidió no unirse al Distrito, se creó una tarifa fuera del distrito (ODF). Esta tarifa está diseñada para financiar las operaciones del Distrito en Apache Shores (incluido el equipo y el personal de respuesta a emergencias), así como las reparaciones de



líneas asociadas dentro de Apache Shores. Esta tarifa es pagada por todas las propiedades en Apache Shores que reciben el servicio de agua de WCID No. 17.

### **¿Cómo se gasta el dinero del ODF?**

Desde 2011, el Distrito ha recaudado \$1,848,000 de los residentes de Apache Shores para reemplazos de líneas de agua. En julio de 2011, el Distrito completó el reemplazo de la línea de agua de General Williamson por \$1,400,000. En mayo de 2017, el Distrito completó los proyectos de reemplazo de la línea de agua de lluvia y Platte Pass por \$335,000. En enero de 2023, el Distrito completó el proyecto de la línea de agua Red Fox por un monto de \$503,000. Apache Shores actualmente tiene \$950,000 reservados con el Distrito para pagar los próximos reemplazos de líneas de agua.

### **¿Hacia dónde vamos?**

La Junta Directiva del Distrito ha aumentado la tarifa Fuera del Distrito a \$80 a partir del 1 de enero de 2025.

#### Opción 1:

- Los residentes de Apache Shores podrían solicitar ser anexados al Distrito formando un Área Definida. Entonces, el Distrito podría vender bonos en nombre del Área Definida (hasta la cantidad aprobada por los votantes en la elección para crear el Área Definida). Esto resultaría en una tasa impositiva específica para el Área Definida que financiaría el pago de estos bonos. Todos los propietarios en Apache Shores también tendrían que pagar la tasa impositiva de Operaciones y Mantenimiento del Distrito.
- Al vender estos bonos, el Distrito tendría acceso inmediato al dinero necesario para llevar a cabo los reemplazos y mejoras de las líneas de agua requeridas. Esto permitiría al Distrito completar todas las reparaciones de la línea en un plazo de 10 años.

#### Opción 2:

- En caso de que la comunidad de Apache Shores elija no formar un Área Definida y unirse al Distrito, WCID No. 17 no tendrá otra opción que continuar aumentando el ODF actual a niveles que permitan el reemplazo de estas líneas de agua.
- Para el año fiscal 2025, la Junta Directiva de WCID No. 17 ha aumentado la tarifa actual de Apache Shores fuera del distrito de los actuales \$40 por mes a \$80 por mes. El personal del distrito estima que esta tarifa tendría que aumentar en los próximos años hasta llegar a aproximadamente \$300 por mes para completar el reemplazo.
- Esto no tiene en cuenta los aumentos inevitables en los costos de construcción durante ese mismo período de tiempo de 20 años y probablemente resultaría en la continuación de esta tarifa hasta el momento en que se reemplacen todas las líneas de agua.

#### Opción 3:

- Alguna combinación de una de las anteriores con el POA de Apache Shores tomando la iniciativa en asociarse con el Distrito para buscar fondos externos del Condado/Estado para ayudar con estas líneas de flotación costos de reemplazo.



**¿Cuáles son las ventajas de unirse al Distrito?**

Capacidad para estar representado en la Junta Directiva y tener una voz en la dirección del Distrito

Capacidad para completar el trabajo de manera oportuna ~ 10 años

- Resultará en un mejor servicio
- Menos interrupciones en la comunidad debido a menos interrupciones de línea
- Carreteras mejoradas, ya que las carreteras alteradas se restaurarán después de la construcción.
- Mejoras en las tarifas de los seguros de hogar
- Protección contra incendios lo más rápido posible

**¿Qué pasa con las distintas tarifas si nos unimos al Distrito?**

- La tarifa del servicio de la deuda y la tarifa de compra de capacidad continuarían hasta que el bono se pague en su totalidad en 2027, luego se suspenderán.
- La tarifa fuera del distrito desaparecería por completo.
- Los residentes pagarían el impuesto de Operaciones y Mantenimiento del Distrito de \$0.0533 por cada \$100 en Valor Tasado, así como la tasa impositiva para la nueva área definida.

**¿Cuál será el tipo impositivo?**

Home Value:	Total Annual Tax Payment with Tax @ \$0.37 per \$100 in AV and \$0.0533 per \$100 in AV	Annual ODF payments at \$300/month
\$200,000	\$846	\$3,600
\$350,000	\$1,482	\$3,600
\$500,000	\$2,117	\$3,600
\$750,000	\$3,175	\$3,600

**¿Cómo puede Apache Shores unirse al Distrito?**

- Se requiere presentar una petición a la Junta Directiva del Distrito.
- La Junta de WCID No. 17 establecerá las medidas y límites del área definida potencial, así como un Plan Fiscal y un Plan de Mejoramiento para el área. Se fija y se lleva a cabo una audiencia pública
- La Junta Directiva de WCID No. 17 adopta el Plan Fiscal y el Plan de Mejora.
- Se lleva a cabo una elección en la que la mayoría de los propietarios de Apache Shores tendrían que votar a favor de unirse. El Distrito tendría que votar para aceptar el Área Definida.
- La Orden se presenta en los registros de bienes raíces del Condado de Travis.