

Handläggare
Christopher Pleyrn
08-508 265 06**Till**
KF/KS kansli

Stockholm Vatten AB - Anläggningsavgift och dagvattentaxa. Svar på remiss

Exploateringskontoret får som yttrande anföra följande.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har erhållit en remiss från Stockholm Vatten AB, nedan kallad SVAB, gällande beslut om ändrad anläggningsavgift och dagvattentaxa. Ändringarna beslutades på SVAB:s styrelsemöte den 28 september 2017.

Ändringarna har till syfte att skapa en taxekonstruktion och avgiftsnivå som speglar SVAB:s kostnader för nyanslutning av fastigheter, samt säkerställa att SVAB har kostnadstäckning vid omhändertagande och rening av dagvatten från såväl fastighetsägare som allmän platsmarkshållare.

Stockholm Vatten AB:s intäkter täcker idag cirka 40 procent av kostnaden för nyanslutning. Bolaget har därför för avsikt att i fyra steg höja kostnadstäckningsgraden till 100 procent och därmed säkerställa att intäkter svarar mot nedlagda kostnader.

Den stegvisa höjningen ger marknaden en större möjlighet att anpassa sig till de nya anläggningsavgifterna.

På grund av en dom som Svea hovrätt fastställde 2015 är dagvattenhanteringen i Stockholms stad och Huddinge kommun underfinansierad. Den nya taxan har anpassats efter domstolsbeslut och har i största möjliga utsträckning arbetats fram utifrån Svenskt Vattens basförslag för va-taxans konstruktion. Utgångspunkt har varit att lämna totalt taxeuttag för dagvatten oförändrad.

Det nya förslaget om höjda anslutningsavgifter bedöms slå mot stadens inkomster i form av minskade försäljningsinkomster för mark i exploateringsprojekt. Om kostnadsmassan ökar i form av höjda anslutningsavgifter påverkas sannolikt markvärdet negativt motsvarande samma belopp som den ökade utgifter för exploatören.

I de exploateringsprojekt som avser hyresrätter och då marken upplåts med tomträtt bekostar som regel exploateringskontoret anläggningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Då de intäkter som generas från tomträttsavgälden är relativt låga i jämförelse vid försäljning av mark så finns en risk att projektens lönsamhetskalkyl påverkas negativt.

Exploateringskontoret ser positivt på det faktum att en höjning av anläggningsavgiften kommer att minska behovet av uttag av särtaxa och därmed ger fastighetsägaren en bättre och tydligare bild av anslutningsavgiftens storlek i ett tidigare skede än idag.

Bakgrund

SVAB har identifierat ett behov av en genomlysning av avgiftsuttaget för såväl anläggningsavgifter som den del av bruksavgiften som avser dagvattentjänster.

Enligt dom i Statens Va-nämnd år 2014, kunde SVAB ej påvisa att bolaget haft skäl till fullt uttag av anläggningsavgift med särtaxa vid införlivande av Lambarö i verksamhetsområdet. Vid beräkning av aktuell kostnadstäckningsgrad konstaterades att intäktsnivå ej motsvarar kostnadsnivå för nyanslutning. Beslutade förändringar avser därför säkerställa en avgiftskonstruktion där intäkter för nyanslutning speglar motsvarande kostnader.

Ytterligare en dom i Statens Va-nämnd, vilken fastställdes av Svea Hovrätt år 2015, rör den bruksavgift som SVAB debiterar Trafikverket avseende bortledning och i förekommande fall rening av dagvatten från vägar för vilka Trafikverket är väghållare. Enligt nämndens beslut har SVAB rätt till ersättning för avledning av dagvatten, dock fanns inget underlag i ärendet vilket kunde motivera ett högre uttag för vägar med en större trafikintensitet. Då beslutet påverkade det intäktsgrundande underlaget valde SVAB att ta fram en ny taxekonstruktion, anpassad efter domen.

Nytt förslag till avgifter omfattar

- Förändrade och höjda anläggningsavgifter i Stockholms stad och Huddinge kommun.
- Förändring i taxekonstruktion avseende dagvattentjänster.

I samband med nyanslutning täcker SVAB:s intäkter idag cirka 40 procent av kostnaden för nyanslutning. SVAB:s styrelse har tagit beslut om att en höjning ska ske i fyra steg till en kostnadstäckningsgrad på 100 procent för att säkerställa att intäkter bättre svarar mot nedlagda kostnader. En kostnadstäckningsgrad under 100 procent medför att bortfallet finansieras genom bruksavgifter. SVAB har för avsikt att årligen följa upp och vid behov revidera bruksavgiften. Anläggningsavgiftens påverkan på taxenivå för 2018 har beräknats och resultatet visar en liten effekt. Den underfinansierade anläggningsavgiften motsvarar för 2018 en taxehöjning av bruksavgiften med 0,6 procent. Långsiktigt blir konsekvensen större då resultatet ackumuleras. Den studerade fyraårsperioden beräknas svara för ett underskott på 1 140 miljoner kronor då motsvarande intäkter är tecknade fullt ut.

För dagvattentjänster har en ny konstruktion arbetats fram, i linje med branschorganisationen Svenskt Vattens basförslag för Va-taxans utformning. Den nya konstruktionen medför en omfördelning av avgiftsuttaget för dagvattenkollektivet men bolagets totala intäkt beräknas vara oförändrad. Enligt den konsekvensanalys bolaget låtit göra är den genomsnittliga förändringen för en fastighetsägare en ökning med 50 kr per år.

Befintlig taxekonstruktion ger dagvattenabonnenter en möjlighet att helt eller delvis reducera sin avgift. Reduktionen beror på hur mycket dagvatten abonnenten kan hantera lokalt inom

sin egen fastighet. Med anledning av svårigheter att följa upp privata anläggningars effektivitet tas möjlighet till delvis reduktion bort. Hel reduktion kvarstår då möjlighet finns att täppa till eller ta bort aktuella servisleddningar.

Av förslaget till ny taxekonstruktion tydliggörs taxeuttag för dagvattenhantering, vilket avser kostnader genererade av avledning av dagvatten från lokalgator. I nuvarande konstruktion är denna inarbetad i taxans övriga parametrar.

För allmän platsmarkshållare ändras taxekonstruktionen. Nuvarande beräkningsgrundande underlag baseras på trafikbelastning, där högre belastning ger högre avgiftsnivå. Förslaget innebär att det beräkningsgrundande underlaget baseras på de ytor vilka avleds till den allmänna VA-anläggningen. Ändringen innebär ett större avgiftsuttag för allmän platsmarkshållare vilket medför att intäkterna motsvarar kostnaderna. Den föreslagna avgiften på 3,20 kr/kvm tas ut för samtliga allmänna platsmarkshållare, Huddinge kommun, Stockholms stad och Trafikverket.

Ärendets beredning

Exploateringsnämnden har fått ärendet på remiss för yttrande senast den 15 december 2017.

Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontoret har inget att invända mot att SVAB vill skapa en taxekonstruktion och avgiftsnivå som säkerställer att de får kostnadstäckning vid nyanslutningar och omhändertagande och rening av dagvatten. Underfinansiering täcks idag upp av bruksavgiften vilket på sikt inte är hållbart med tanke på det högt uppsatta bostadsmålet om att bygga 140 000 bostäder till 2030.

Exploateringskontoret bedömer trots detta att beslutet om höjda anslutningsavgifter riskerar att påverka stadens inkomster i form av minskade försäljningsinkomster för mark i exploateringsprojekt. Markvärdet är det värde som återstår när en exploatörs utgifter och inkomster har ställts mot varandra. Om kostnadsmassan ökar i form av höjda anslutningsavgifter påverkas sannolikt markvärdet negativt motsvarande samma belopp som den ökade utgifter för exploitören.

I de exploateringsprojekt som avser hyresrätter och då marken upplåts med tomträtt bekostar som regel exploateringskontoret anläggningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Då de intäkter som generas från tomträttsavgälden är relativt låga i jämförelse vid försäljning av mark så finns en risk att projektens lönsamhetskalkyl påverkas negativt.

För staden som helhet innebär den ändrade dagvattentaxan ökade utgifter vilket på sikt kan påverka exploateringskontorets projektkalkyler då staden drift- och skötselutgifter är inräknande i kalkylen. Detta är något som påverkar kontorets alla exploateringsprojekt, såväl både bostadsrättsprojekt som hyresrättsprojekt.

Exploateringskontoret ser positivt på det faktum att en höjning av anläggningsavgiften kommer att minska behovet av uttag av särtaxa och därmed ger fastighetsägaren en bättre och tydligare bild av anslutningsavgiftens storlek i ett tidigare skede än idag.

Exploateringskontoret delar SVAB:s uppfattning om att den förändrade taxan kommer att skapa en förutsägbarhet som får positiva effekter för exploatörer och nybyggare då det blir lättare att budgetera och förutse anslutningsavgift vid nybyggnation.

Slut