

विशिष्ट आवास सहायता कार्यक्रमों को वित्तपोषित करने के लिए बांड्स को अधिकृत करता है। विधायी कानून।

आधिकारक शीर्षक और सारांश

महान्यायवादी द्वारा तैयार किया गया

इस उपाय के टेक्स्ट को राज्य सचिव की वेबसाइट <http://voterguide.sos.ca.gov/> पर देखा जा सकता है।

- मौजूदा आवासीय कार्यक्रमों को वित्तपोषित करने के लिए राज्य सामान्य दायित्व बांड्स के रूप में \$4 बिलियन को अधिकृत करता है।
- इसमें कम आय निवासियों के लिए बहुपरिवार आवास कार्यक्रम (Multifamily Housing Program) हेतु \$1.5 बिलियन, सेवानिवृत्त सैनिकों के लिए खेतों और घरों की खरीद हेतु कर्ज के लिए \$1 बिलियन, इनफिल और ट्रांजिट-ओरिएंटेड आवास परियोजनाओं के लिए \$450 मिलियन डॉलर, खेत मजदूरों के आवास कार्यक्रम (farmworker housing program) के लिए \$300 मिलियन और विनिर्मित और मोबाइल घरों के लिए \$300 मिलियन शामिल हैं।
- किफायती आवासीय भण्डार का विस्तार करने के लिए खरीदारों, आधारिक संरचना वित्तपोषण और मेल खाती

ग्रांट के लिए आवास सहायता प्रदान करता है।

- बिना राजस्व या अपर्याप्त राजस्व वाले मौजूदा कार्यक्रमों के लिए जनरल फंड राजस्व का आबंटन बांड्स का भुगतान करने के लिए अपनाता है।

राजकीय व स्थानीय सरकारी शुद्ध वित्तीय प्रभाव के बारे में विधायी विश्लेषक के अनुमान का सारांश:

- अगले 35 वर्षों में सालाना औसतन लगभग \$170 मिलियन के बांड चुकाने के लिए बढ़ी हुई राज्य लागतें। इन बांड निधियों का उपयोग किफायती आवास उपलब्ध कराने में किया जाएगा।

राज्य बांड के लागत अनुमान

अधिकृत नया उधार	\$4 बिलियन
बांड्स का भुगतान करने की औसत वार्षिक लागत	\$170 मिलियन
संभावित ऋण वापसी अवधि	35 साल
ऋण वापसी का स्रोत	सामान्य कर राजस्व

एसबी (SB) 3 (प्रस्ताव 1) पर विधान मंडल द्वारा दिए गए अंतिम मतदान (अध्याय 365, 2017 के कानून)

सीनेट:	समर्थन करने वाले 30	समर्थन न करने वाले 8
असेंबली:	समर्थन करने वाले 56	समर्थन न करने वाले 21

विधायी विश्लेषक द्वारा विश्लेषण

पृष्ठभूमि

California में आवास महंगा है। काफी समय से California में आवास देश के शेष अधिकांश भाग से महंगा रहा है। जबकि California की महंगी आवास लागतों को प्रबल करने में कई कारकों की भूमिका है, लेकिन सबसे महत्वपूर्ण कारण आवास प्रबंधों की विचारणीय कमी है, विशेष रूप से तटीय क्षेत्रों में स्थित

समुदायों में। आवास प्रबंधों में कमी से भाव है राज्य में रहने के इच्छुक परिवार सीमित आवास के लिए प्रतिस्पर्धा करते हैं। इस प्रतिस्पर्धा से घर के मूल्यों और किरायों में बढ़ोतरी होती है। आज California के एक औसत घर की लागत राष्ट्रीय औसत का 2.5 गुना है। California का औसतन मासिक किराया देश के बाकी भाग से 50 प्रतिशत अधिक है।

विधायी विश्लेषक द्वारा विश्लेषण

जारी है

राज्य आवास कार्यक्रम घर निर्माण के कुछ भाग को निधि प्रदान करते हैं। अधिकांश वर्षों में California में लगभग 100,000 घरों और अपार्टमेंटों का निर्माण किया जाता है। इनमें से अधिकांश आवास इकाइयों का निर्माण पूरी तरह से निजी धन से हुआ है। यद्यपि कुछ लोग संघीय, राज्य या स्थानीय सरकारों से वित्तीय सहायता प्राप्त करते हैं। इन मामलों में राज्य सरकार आवास इकाइयों के निर्माण लागत के एक अंश को निधि प्रदान करने के लिए स्थानीय सरकारों, लाभ-निरपेक्ष संस्थाओं, और निजी विकासकर्ताओं को ग्रांटें और कम-लागत के ऋण प्रदान करती है। आम तौर पर, इस निधि से निर्मित आवास कम आय वाले California निवासियों को बेचे या किराये पर दिये जाने चाहिए। राज्य निधि द्वारा निर्मित आवास इकाइयों का एक हिस्सा बेघर California निवासियों के लिए आरक्षित है। यद्यपि राज्य ने इतिहास में इन आवास कार्यक्रमों के लिए निरंतर निधि प्रदान नहीं की है, फिर भी California इन परियोजनाओं का सहयोग करने के लिए संघीय सरकार से वार्षिक रूप से लगभग \$2 बिलियन प्राप्त करता है।

सेवानिवृत्त सैनिकों के लिए आवास ऋण कार्यक्रम।

राज्य का सेवानिवृत्त सैनिकों के लिए ऋण कार्यक्रम योग्य सेवानिवृत्त सैनिकों के साथ-साथ उन सेवानिवृत्त सैनिकों को भी आवास ऋण प्रदान करता है जो अन्य रूप से आवास

ऋण के लिए योग्य न हों। इस कार्यक्रम के तहत, राज्य निवेशकों को सामान्य दायित्व बांड बेचता है और निधि का उपयोग योग्य सेवानिवृत्त सैनिकों को घर की खरीद के लिए ऋण प्रदान करने हेतु करता है। भागीदार सेवानिवृत्त सैनिक इन आवास ऋणों के लिए राज्य को ऋण-वापसी करते हैं। इन निधियों का उपयोग फिर बांडों की धन-वापसी के लिए किया जाता है।

प्रस्ताव

आवास के लिए नए सामान्य दायित्व बांड।

यह उपाय राज्य को विभिन्न आवास कार्यक्रमों के लिए नए सामान्य दायित्व बांड में \$4 बिलियन बेचने देता है। (राज्य के बांड उपयोग के बारे में और अधिक जानकारी के लिए इस मार्गदर्शिका में आगे "राज्य बांड ऋण का अवलोकन" देखें।)

निधियों का उपयोग

जैसा कि चित्र 1 में दिखाया गया है, यह उपाय विभिन्न आवास कार्यक्रमों के लिए बांड निधि प्रदान करता है, जिनका विस्तृत विवरण नीचे दिया गया है।

चित्र 1	
बांड निधियों के प्रस्तावित उपयोग (मिलियन में)	
श्रेणी	राशी
राज्य आवास कार्यक्रम	
किफायती बहुपरिवार आवास कार्यक्रम	\$1,800
आधारभूत संरचना कार्यक्रम	450
आवास-स्वामित्व कार्यक्रम	450
कृषक आवास कार्यक्रम	300
पूर्ण योग	(\$3,000)
सेवानिवृत्त सैनिकों के लिए आवास कार्यक्रम	
सेवानिवृत्त सैनिकों के लिए आवास ऋण	\$1,000
योग	\$4,000

विधायी विश्लेषक द्वारा विश्लेषण

जारी है

राज्य आवास कार्यक्रम। यह उपाय विभिन्न राज्य आवास कार्यक्रमों के लिए \$3 बिलियन प्रदान करता है। बांड विक्रय से होने वाला मुनाफा राज्य द्वारा प्रबंधित एक प्रतिस्पर्धात्मक कार्यक्रम के ज़रिए कार्यक्रम आवेदकों—स्थानीय सरकारों, लाभ-निरपेक्ष संस्थाओं, और निजी विकासकर्ताओं—को पुरस्कृत किया जाएगा।

- **किफायती बहुपरिवार आवास कार्यक्रम।** यह उपाय किराए के आवास की परियोजनाओं, जैसे कि अपार्टमेंट इमारतों का निर्माण या मरम्मत करने के लिए \$1.8 बिलियन प्रदान करता है। यह कार्यक्रम आम तौर पर स्थानीय सरकारों, लाभ-निरपेक्ष संस्थाओं, और निजी विकासकर्ताओं को निर्माण की लागत के एक हिस्से को निधि प्रदान करने के लिए कम-ब्याज पर ऋण प्रदान करते हैं। इसके बदले में कार्यक्रमों को 55 वर्ष की अवधि के लिए कम-आय वाले परिवारों के लिए इकाइयाँ आरक्षित रखनी चाहिए।
- **आधारभूत संरचना कार्यक्रम।** यह उपाय उन कार्यक्रमों को \$450 मिलियन प्रदान करता है जो मौजूदा शहरी क्षेत्रों और सार्वजनिक परिवहन के निकट आवास निर्माण करते हैं। यह निधियाँ उन अनेक प्रकार के कार्यक्रमों को भी ऋण और ग्रांटें प्रदान करेंगी जो इन आवासों—जैसे कि पार्क और जल, सीवेज, और परिवहन-संबंधी आधारभूत संरचना के निर्माण में सहयोग देते हैं।
- **आवास-स्वामित्व कार्यक्रम।** यह उपाय कम- और मध्यम-आय वाले घर-खरीदारों हेतु आवास-स्वामित्व को प्रोत्साहित करने के लिए \$450 मिलियन प्रदान करती है। अधिकांश निधियों का प्रयोग पहली बार के घर-खरीदारों को कम-ब्याज के ऋणों या

ग्रांटों के माध्यम से डाउन पेमेंट में मदद करने के लिए किया जाएगा। इसके अतिरिक्त, यह उपाय कम- और मध्यम-आय वाले परिवारों को उनके खुद के घर निर्माण में सहायता देने के लिए निधि प्रदान करता है।

- **कृषक आवास कार्यक्रम।** यह उपाय कृषकों के लिए आवास निर्माण करने के लिए ऋणों और ग्रांटों के रूप में \$300 मिलियन प्रदान करता है। कार्यक्रम की निधि का प्रयोग दोनों किराए-के और स्वामित्व-अधिकृत आवासों के लिए किया जाएगा।

सेवानिवृत्त सैनिकों के लिए आवास कार्यक्रम।

यह उपाय सेवानिवृत्त सैनिकों को आवास ऋण सहायता के लिए \$1 बिलियन भी प्रदान करता है। सेवानिवृत्त सैनिक आम तौर पर इन ऋणों का उपयोग एकल-परिवार घरों, कन्डोमिनियम, खेत, और चलनशील घरों को खरीदने के लिए करते हैं।

वित्तीय प्रभाव।

राज्य आवास कार्यक्रमों के लिए बांड लागत।

यह उपाय निवेशकों को सामान्य दायित्व बांड बेचकर राज्य को \$3 बिलियन तक का उधार लेने की अनुमति देगा, जिन्हें राज्य की सामान्य निधि में से ब्याज के साथ चुकाया जाएगा। इन बांडों की लागत विभिन्न कारकों पर निर्भर करेगी—जैसे कि समय पर बेची जाने वाली प्रभाव अधीन ब्याज दरें, बांड बिक्रियों का समय, और वह समय-अवधि जिसमें वे चुकाए जाते हैं। हमारा अनुमान है कि करदाताओं को इन बांडों को चुकाने की लागत **35 वर्षों के लिए वार्षिक रूप से औसतन \$170 मिलियन के करीब आएगी—** जो कि कुल मिलाकर मूलधन (\$3 बिलियन) और ब्याज (\$2.9 बिलियन) दोनों को चुकाने के

विधायी विश्लेषक द्वारा विश्लेषण

जारी है

लिए \$5.9 बिलियन होगा। यह धनराशि राज्य के मौजूदा सामान्य निधि बजट के 1 प्रतिशत का लगभग दसवां हिस्सा है।

सेवानिवृत्त सैनिकों के आवास कार्यक्रमों के लिए बांड लागत। यह उपाय निवेशकों को सामान्य दायित्व बांड बेचकर राज्य को \$1 बिलियन तक का उधार लेने की अनुमति देगा। आवास ऋण कार्यक्रम में भाग लेने वाले सेवानिवृत्त सैनिक राज्य को मासिक भुगतान करेंगे, जिससे राज्य बांडों को चुका सकेगा। इन भुगतानों ने हमेशा बांडों पर बकाया राशि को सम्मिलित किया है, अर्थात् कार्यक्रम ने हमेशा राज्य को बिना कोई सीधा खर्च दिए संचालन किया है।

इस उपाय से कितने लोगों को मदद मिली?

इस उपाय से प्राप्त निधि का उपयोग आवास सहायता प्रदान करने के लिए आम तौर पर अन्य सरकारी धनराशियों के साथ किया जाएगा। कई मामलों में, यह उपाय राज्य को किफायती आवास के लिए अतिरिक्त संघीय निधि प्राप्त करने देगा। कुल मिलाकर बांड निधि अधिकतम 30,000 बहुपरिवारों के लिए और अधिकतम 7,500 कृषक परिवारों के

लिए वार्षिक सब्सिडी प्रदान करेगी। यह निधि करीब 15,000 घर-खरीदारों को डाउन पेमेंट में सहायता और करीब 3,000 सेवानिवृत्त सैनिकों को आवास ऋण प्रदान करेगी। डाउन पेमेंट सहायता कार्यक्रमों जैसे कुछ मामलों में California निवासी इस बांड निधि से शीघ्र ही लाभ प्राप्त करना शुरू कर सकते हैं। अन्य मामलों में, जैसे कि नए किफायती बहुपरिवार आवास के निर्माण के लिए, इस उपाय से लाभ प्राप्त करने में California निवासियों को कई वर्ष लग सकते हैं।

मुख्य रूप से इस उपाय का समर्थन या विरोध करने के लिए बनाई गई समितियों की सूची के लिए <http://www.sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2018-ballot-measure-contribution-totals/> पर जाएं। समिति के शीर्षस्थ 10 योगदानकर्ताओं तक पहुंचने के लिए <http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors/nov-18-gen.html> पर जाएं।

यदि आप राज्य के उपाय के संपूर्ण टेक्स्ट की एक प्रतिलिपि प्राप्त करने के इच्छुक हैं, तो कृपया राज्य सचिव को (888) 345-2692 पर कॉल करें या आप vigfeedback@sos.ca.gov पर ईमेल भेज सकते हैं और बिना किसी शुल्क के एक प्रतिलिपि आपको भेज दी जाएगी।