ٹیکس میں اضافہ اور
ازسر نوتعمیر و ترقی کا تعارف

July 12, 2007

ٹیکس میں اضافہ اورازسر نوتعمیرو ترقی

تعارف

لوڈئ کو بزرگ شہریوں کے لئے محفوظ ترین اورجیب پر بار نہ گذرنے والےرہائشی مکانوں کی ضرورت ہے-لوڈئ سٹی کو کم آمدنی والے مالکان مکان کو پانی کے میٹر کے سلسلے میں مدد کرنی چاہئے - چروکی لین سے متصل علاقوں میں موٹل کا کاروبار دم توڑ رہا ہے اس لئے لوڈئ سٹی کو مزید کچھ کرنا چاہئے مکانوں کے درمیان روشوں کی حالت بھی ابتر ہے- لوڈئ کو ایک نئی لا ئبریری کی بھی ضرورت ہے- لوڈئ کو جانوروں کے لئے ایک نئے باڑے کی ضرورت ہے-
انگور کی بیلیں مقامی ورثہ ہیں جن کا صحیح استعمال اقتصادی ترقی کو چار چاند لگا سکتا ہے-
لوڈئ کے مشرقی گوشے کو ایک نئے اجتماعی مرکز اور کچھ مزید پارکوں کی ضرورت ہے-
بلیکلی پارک پول مزید خوب صورت نظر کیوں نہیں آتا؟-لوڈئ کو پرانی تاریخی عمارتوں کو محفوظ رکھنا چاہئے- سیلاب اور استعمال شدہ پانی کے ذخیرہ کا نظام کافی پرانا، فرسودہ اور ناکافی ہو چکا ہے- اس کے لئے لوڈئ سٹی کچھ کیوں نہیں کر رہی ہے؟- بجلی کی بالائی لائنوں کو زیر زمین لے جانا چاہئےنیز لوڈئ کو اپنے ٹیکس کی بنیاد کو مزید بہتر بناکے نئی آ سا میاں پیدا کرنا چاہئے-
یہ ہیں لوڈئ میں رہائش پذیر لوگوں کے تبصروں کے کچھ نمونے جن سے پتہ چلتا ہے کہ وہ لوڈئ سے کیا چاہتے ہیں اور کس بات کے متقاضی ہیں- لوڈئ سٹی اپنی طرف سے مہیا کردہ خدمات کے دائرہ کار کا مسلسل جائزہ لیتی رہتی ہے اور اس بات کا تجزیہ کرتی ہے کہ ان کو کس طرح بجا لا یاجائے اور کس طرح ان میں بہتری پیدا کی جائے- صرف ایک بڑے استشنائ کے ساتھ ، لوڈئ متعدد نوعیت کے موصول شدہ ٹیکسوں اور فیسوں کو پوری طرح بروئے کار لا تی ہے- لوڈئ صوبائی اور وفاقی حکومتوں اور پرائیویٹ سکٹر سے فنڈ حاصل کرنے کے لئے پورا جتن کرتی ہے تاکہ اپنی طرف سے مہیا کردہ خدمات کے دائرہ کار کو وسیع کرکے ایک"" مکمل خدمات مہیا کرنے والی سٹی بن جائے""-
ایک بڑا ذریعہ آمدنی جسے لوڈئ فی الحال استعمال نہیں کررہا ہے وہ ہے ٹیکس میں اضافہ جسے صوبائی قانون کے مطابق ہر سٹی کو فراہم کیا جاتا ہے اور جس کی تصریح صحت اور سلامتی کے قانون کے طور پر کی گئی ہے- کیلی فورنیا کے تقریبا 80 فیصد سٹیز اس اضافی ٹیکس آمدنی کو اپنے شہریوں کی مقامی ضرورتوں اور کاموں پر خرچ کرتی ہیں- مذکورہ بالا فہرست میں مندرج ہر مطلوبہ پروگرام، سہولت اور خدمت کی ضروریات کو اس اضافی ٹیکس سے ہی پورا کیا جاتا ہے – یہ آمدنی کا ایک ایسا ذریعہ ہے جو پرانےٹیکسوں کو بڑھاتا بھی نہیں ہے-
ٹیکس میں اضافہ کیلی فورنیا کی ازسر نو تعمیرو ترقی کا ایک جز ہے – آئندہ کئی مہینوں تک سٹی کونسل اس بات کا جائزہ لے گی کہ ٹیکس میں اضافہ سے لوڈئ کو کس طرح فائدہ پہنچ سکتا ہے- اس کا نتیجہ لوڈئ کی حدودمیں ایک از سر نو ترقیاتی منصوبہ کی شکل میں برآمد ہو سکتا ہے- اس مقالے کا مقصد ٹیکس میں اضافے اورازسرنو تعمیرو ترقی پر ایک سرسری نظر ڈالنا ہے نیز کونسل اور کمیونیٹی کے اراکین کو مقامی ذرائع سےحاصل شدہ اس قدر طاقتور ہتھیار کے بارے میں مزید جان کاری فراہم کرنا ہے-

ٹیکس میں اضافہ کیا ہے؟

ٹیکس میں اضافہ جائداد آمدنی کی وہ مقدار ہے جو ٹیکس کی قدروقیمت میں ترقیاتی سرگرمیوں یا ایک مقررہ تعمیر نو کے علاقے میں جسے پروجکٹ ایریا (1) کہا جاتا ہے کی اصل قیمت سے زیادہ بڑھوتری کے نتیجے میں حاصل ہو تی ہے- یہ جائداد کے مالکان کی طرف سے ادا کئے جانے والے ٹیکسوں میں کوئی تبدیلی نہیں پیدا کرتا ہے بلکہ یہ اس بات میں تبدیلی پیدا کرتا ہے کہ کس طرح جائداد کا اضافی ٹیکس پیدا کیا جاتا ہے اور پھر اس"" اضافہ"" کو کس طرح تقسیم کیا جا تا ہے- لوڈئ کو جائداد ٹیکس ادا کئے جانے والے ہر ڈالر میں سے بطور خاص تقریبا 16 سے 17 سینٹ مل جاتے ہیں- اس اضافی ٹیکس کے ساتھ لوڈئ کو بنیادی تخمینہ سےزیادہ پیدا کردہ نئے جائداد ٹیکس کےہر ڈالر میں سے تقریبا 80 سینٹ مل جائیں گے- بصورت دیگر یہ پیسہ کیلی فورنیا ریاست کو چلا جاتا یا ریاست کیلی فورنیا کی ذمہ دار ایجنسیوں کو دے دیا جاتا-

اس ریاست میں لاگو ٹیکس میں اضافہ کے قانون کے بموجب لوڈئ جس اضافی فنڈ کو اپنے پاس رکھے گی اسے وہ اس منصوبہ کے مطابق خرچ کرے جسے از سر نو ترقیا تی منصوبہ کے نام سے جانا جاتا ہے- اس از سر نو ترقیا تی منصوبہ کے تحت پانی کی فراہمی کی باز آبادکاری کے بڑے منصوبوں، استعمال شدہ پانی اور سیلاب کے پانی کی نکاسی کے نظام سے لے کر ایک نئی لائبریری کے قیام تک کے منصوبے شامل ہیں – اس اضافی ٹیکس کو خرچ کےنے کے لئے صرف ایک شرط کو پورا کرنا ضروری ہے اور وہ ہے کہ اس اضافی ٹیکس کی آمدنی کو ایسے مکانات پر صرف کیا جائے جن کا حصول عام لوگوں کے لئے قابل برداشت ہو-

ان کے علاوہ دیگر لوازمات ریاست کیلی فورنیا کی مالی ذمہ داریاں ہوتی ہیں جیسے کاو نٹی اور اسکول ڈسٹرکٹس اور دیگر مقامی مخصوص ڈسٹرکٹس وغیرہ تو ان کو اس اضافی ٹیکس کی پیداوار سے پہلے کی طرح ٹیکس کی تمام آمدنی حسب سابق بدستور ملتی رہیں گی- اضافی ٹیکس کی سرمایہ کاری کی وجہ سے اسکول ڈسٹرکٹ کے لئے مخصوص شدہ آمدنی میں کوئی کٹوتی نہیں ہوتی ہے – حقیقت تو یہ ہے کہ اسکول ڈسٹرکٹس اورکمیونیٹی کالج ڈسٹرکٹس دونوں کو اس از سر نو ترقی کی اضافی آمدنی کا ایک حصہ ملتا ہے(2)- اسٹیٹ اسکول فنڈنگ کا موجودہ فارمولہ جائداد ٹیکس آمدنی میں کسی اضافے یا خسارے کو نہیں مانتا اور اس بات کی ضمانت دیتا ہے کہ اسٹیٹ اسکول کے فنڈ کی سطح کو برقرار رکھے گا اس بات سے قطعی قطع نظر کہ اس علاقے کی جائداد ٹیکس کا کیا ہوتا ہے-

---

(1) مثال کے طور پر کسی جائداد کا تخمینہ 500،000 ڈالر کا لگا کے اس پر 5000 ڈالر کا ٹیکس عائد کیا گا ہو تو اس میں سٹی کا حصہ (17 فی صد کے حساب سے) 850 ڈالر بنتا ہے- اگر اس کے ازسر نو ترقیاتی منصوبے کے علاقے میں واقع ہونے کی وجہ سے اس کی قدرو قیمت بڑھا کے اسے 750000 ڈالر میں فروخت کردیا جاتا ہے تو اب اس پر عائد شدہ ٹیکس 7500 ڈالر ہوگا- سٹی کو اصل ٹیکس 850 ڈالر کے علاوہ اس اضافی رقم 2500 ڈالر پر 80 فی صد اضافہ سے 2000 ڈالر ملیں گےجس کی بدولت اسے اس کے حصہ کی کل رقم 2850 ڈالر موصول ہوگی- لیکن اس از سر نو ترقیاتی منصوبہ کے باہر علاقوں میں سٹی کا حصہ صرف 1275ڈالر ہی ہوگا-

(2) ان از سر نو ترقیاتی منصوبوں کے لئے جن کی داغ بیل 1290 یا یکم جنوری 1994 سےقبل یا بعد میں ڈال دی گئی ہو اور پھر ایجنسی نے ہر ٹیکس کا الگ سے معاہدہ کیا ہو تو ایسے تمام منصوبوں پر جن کی داغ بیل یکم جنوری یا اس کے بعد ڈالی گئی ہو، اس اضافی رقم کو تمام حق داروں کے درمیان برابر برابر تقسیم کر دیا جائے گا-

حاصل کلام یہ ہے کہ ٹیکس کی اضافی رقم جو از سر نو ترقیاتی علاقہ کا منصوبہ شروع کرنے کی بدولت موصول ہو تی ہےایک ایسا اقتصادی ہتھیار ہے جو لوڈئ کی ان موجودہ مالی ضروریات کا مداوا کر سکتی ہے جو فی الحال اس کی دسترس سے باہر تھیں- یہ ایک لاجواب شراکت ہے جو اقتصادی نمو کی ہمت افزائی کرتی ہے تاکہ بنیادی ٹیکس میں بڑھوتری سے مقامی فلاح وبہبود کے لئے فنڈ مہیا کیا جاسکے، کام کی نئی آ سامیاں پیدا کی جاسکیں اور لوڈئ میں صحت ، سلامتی اور طرز زندگی کو مزید بہتر بنایا جاسکے-

لوڈئ میں اضافی ٹیکس اور ازسر نو تعمیر وترقی کی تاریخ

ایک از سر نو تعمیر و ترقی ایجنسی قائم کی جائے جو نت نئے ترقیاتی منصوبے بنائے اور اضافی ٹیکس بھی وصول کرے-

کیلی فورنیا صحت و سلامتی قوانین کے بموجب ایک از سر نو تعمیر و ترقی ایجنسی ریاست کے ہر شہر اور کاونٹی میں موجود ہوتی ہے لیکن وہ غیر فعال پڑی رہتی ہے جب تک کہ اسے آرڈی نینس کے ذریعہ فعال نہ بنایا جائے-

2000 کے آغاز میں سٹی کونسل نے لوڈئ ازسر نو تعمیر وترقی ایجنسی کی تشکیل کی اجازت دی جس کے نتیجے میں ری ڈیولپمنٹ پروجکٹ ایریا کی تشکیل کے اقدامات شروع ہوئے-
اسی زمانے میں سٹی کونسل نے لوڈئ کے قدیم تر ین تجارتی اورصنعتی علاقے میں ایک پروجکٹ ایریا قائم کرنے کی سفارش کی- تقریبا 1184 ایکڑ زمین کو اس ضرورت کو پورا کرنے کے لئے مخصوص کیا گیا جس کی بدولت لوڈئ سٹی اس علاقے میں روز افزوں نشو ونما اور ترقی کے بدلے میں اضافی ٹیکس وصول کرے گی-
2002 کے موسم بہار میں سٹی کونسل نے اپنے اس پروجکٹ ایریا کے منصوبے کو ترک کردیا کیوں کہ شہریوں نے اس سے نمایاں بالا دستی قائم ہونے پر تشویش کا اظہارکرتے ہوئے اس مسئلے کے مستقبل کو بیلٹ بکس کے ذریعہ حل کرنے کے لئ ابتدائیے مہم کردی تھی-
دلچسپ اور قابل ملاحظہ بات یہ ہے کہ پروجکٹ ایریا کی تشکیل کے وقت جو تخمینہ لگایا گیا تھا اس کے مطابق اگر یہ منصوبہ تشکیل پا جاتا اور ترقیاتی کام اسی نہج پر چل پڑے ہوتے جس طرح کی منصوبہ بندی کی گئی تھی تو سٹی کو موجودہ مالی سال 7-2006 کے دوران000، 400 ڈالر سے زیادہ کی نئی آمدنی ہوتی- صرف موازنہ کے لئے یہ بتایا جارہا ہے کہ یہ 40 ملین ڈالر کی نئی قابل ٹیکس فروخت میں سے سٹی کا اپنا حصہ ہوتا –
2002 میں اضافی ٹیکس اور از سرنو تعمیر و ترقی کے خلاف ظاہر کی گئی تشویش کے پس پشت ظاہری بالا دستی کا امکانی خوف تھا جس کا مطلب تھا کسی کو ا س کی مرضی کے خلاف جائداد بیچنے پر مجبور کرنا- سٹی کونسل اور عوام کی اس تشویش کو رفع کرنے کے لئے 2006 میں سٹی کونسل نے آرڈی نینس 1775 اور 1776 پاس کیا جس کی رو سے لوڈئ از سر نو تعمیر و ترقی ایجنسی کو یہ اختیار نہ ہوتا کہ وہ نجی استعمال کے لئے ظاہری بالا دستی کو بروئے کار لائے- اس بات کی توقع کی جاتی ہے کہ سٹی کونسل، اگر کوئی منصوبہ پروان چڑھتا ہے تو مزید پابندیاں عائد کرے گی اور از سر نو تعمیر و ترقی ایجنسی کی طرف سے کسی بھی امکانی بالا دستی کے خطرے کو بالکل ہی ختم کردےگی-

----

(3) صحت اور سلامتی قانون کا باب 33100

لوڈئ از سر نو تعمیر و ترقی ایجنسی کی فعالیت ابھی تک برقرار ہے لیکن اس کے پاس کوئی پروجکٹ ایریا نہیں ہے اور نہ ہی جائداد ٹیکس کی تقسیم کے نظام میں کوئی تبدیلی رونما ہوئی ہے- سٹی کونسل از سر نو تعمیر و ترقی کے منصوبہ کے لئے کسی علاقے کی تلاش کا کام جلد ہی دوبارہ شروع کرنے پر غور وخوض کرنے والی ہے-

یہ کیسے اور کب ہوگا؟

اس بات کا خدشہ ہے کہ اگر سٹی کونسل از سر نو تعمیر و ترقی کے منصوبہ کے لئے کسی علاقے کی تلاش کی خواہش ظاہر کرتی ہے تو عوام کو اس بات پراظہار رای کے بہتیرے مواقع ملیں گے کہ ٹیکس اضافہ کا فنڈ کن منصوبوں اور کن سرگرمیوں پر خرچ کیا جائے، اس سے سماج
کے حالات اور پروجکٹ ایریا کے حدود کوکس طرح بہتر بنایا جاسکتا ہے- ریاستی قانون کی رو سے پروجکٹ ایریا پر ماحولیاتی اثرات کی رپورٹ بھی ضروری ہوتی ہے اور اس علاقے کی منظوری سے قبل پلا ننگ کمیشن اور سٹی کونسل کی طرف سے متعدد سماعتیں بھی ہو تی ہیں-
اس بات کی توقع ہے کہ ان سارے عملیات میں، اگر یہ کونسل کی طرف سے منظور کر لی جاتی ہیں، 12 سے 24 ماہ کی مدت لگ سکتی ہے-

تحفظات کیا ہیں ؟

چونکہ اضافی ٹیکس ایک طاقتور ہتھیار ہے اس لئے اس کے لئے بہت سے تحفظات بھی فراہم کئے گئے ہیں تاکہ اس اضافی ٹیکس فنڈ کی وصولیابی سے قبل اس بات کو یقینی بنایا جاسکے کہ یہ سرگرمیاں مناسب ہیں- ہر سال قانون ساز ادارے کو ایک رپورٹ پیش کرنی ہوتی ہے اور سالانہ آڈٹ بھی کرانا پڑتا ہے- ایک سالانہ رپورٹ کیلی فورنیا ڈپارٹمنٹ آف ہاؤسنگ اینڈ کمیونیٹی ڈیولپمنٹ اور دیگر اسٹیٹ ایجنسیز کو بھی پیش کرنا ضروری ہے-

اضافی ٹیکس حاصل کرنے سے پہلے از سرنو ترقیاتی ایجنسیوں کو یہ دکھانا ضروری ہے کہ ان پر مالی ذمہ داریاں (قرض) ہیں – یہ اطلا ع ان سے لیکے ایک دستاویز کی شکل میں ان کی کاؤنٹیز کو منتقل کردیا جاتا ہے جسے عام طور سے از سرنو ترقیاتی ایجنسیوں کے"" اسٹیٹمنٹ آف انڈیٹڈنس"" یا ایس او آئی کے نام سے جانا جاتا ہے- اس ایس او آئی کے بغیر اسٹیٹ کسی بھی مقامی ایجنسی کو اضافی ٹیکس وصول کرنے اور پھر اسےخود ہی ڈکار جانے سے روک نہیں سکتا-

سوالات و جوابات

سوال :اضافی ٹیکس اور از سرنو تعمیرو ترقی کے مصارف کی نگرانی کون کرتا ہے؟

جواب : سٹی کونسل کے منتخب اراکین جو ری ڈیولپمنٹ ایجنسی کے گورننگ بورڈ کی حیثیت سے کام کرتے ہیں – اس طرح مقامی طور پر حاصل شدہ اضافی آمدنی پر کمیونیٹی کو پورا پورا اختیار حاصل ہوتا ہے-

سوال : کیا ری ڈیولپمنٹ ایریا میں رہائش میری جائداد کی قدروقیمت کم کردیتی ہے؟

جواب : اس بات کا کوئی ثبوت نہیں ہے کہ اس سے جائداد کی قدروقیمت گھٹ جاتی ہے- حقیقت اس کے بر عکس ہے- مخصوص حالات میں اس علاقے کی آمدنی زیادہ ہو نے کے امکان سے ایک شخص بجا طور پر یہ توقع کرسکتا ہے کہ اس کی دوبارہ فروخت کی قدروقیمت بڑھ جائے گی- آپ خود ہی سوچیں اگر اضافی ٹیکس کی آمدنی سے پانی ، سیور ، اور سیلاب پانی کی نکاسی کے نظام کو بہتر بنایا جاتا ہے تو اس سے جائدادکی قدروقیمت گھٹے گی یا اور بڑھےگی؟ کیا ایک نئی لائبریری جائداد کی قدروقیمت گھٹائے گی یا بڑھائے گی؟ - 1998 میں پیش کردہ دردیا رپورٹ نے اس بات پر زور دیا ہے کہ پروجکٹ ایریا میں تخمیہ شدہ جائداد کی قدروقیمت پروجکٹ ایریا سے باہر کی اسی طرح کی زیر استعمال جائدادوں کے مقابلے میں دوگنی ہو تی ہیں –

سوال : کیا اضافی ٹیکس کے نظام عمل کے مطابق جائداد ٹیکس کو منتقل کرنے سے اسکولوں کو نقصان پہنچتا ہے؟

جواب : نہیں – جب کہ اسکولوں کی سرمایہ کاری کا نظام پیچیدہ اور قدرے مبہم بھی ہے- لیکن بنیادی بات یہ ہے کہ اسٹیٹ انہیں یومیہ حاضری پر مبنی تناسب کے حساب سے فنڈ مہیا کرتا ہے -

سوال : مجھے کیسے یقین ہو کہ سٹی میری جائداد کے پیچھے ہاتھ دھو کے نہیں پڑی ہے؟

جواب : سٹی کونسل نے آرڈی نینس 1775 اور 1776 پا س کیا ہے جو ظاہری بالا دستی کو پا بجولاں کرنے کے لئے مقامی تشویش پر مبنی ہے-مزید براں اسٹیٹ کا نیا قانون جو یکم جنوری 2007 سے نافذ العمل ہو چکا ہے ری ڈیولپمنٹ ایجنسیز کو یہ حکم دیتا ہے کہ وہ ظاہری بالا دستی کی بابت اپنے عزائم کی وضاحت کریں- ری ڈیولپمنٹ ایجنسی ظاہری بالا دستی کو جائداد کے حصول کے لئے استعمال نہیں کرےگی –

سوال : چھوٹے کاروبار کا کیا ہوگا؟

جواب : چھوٹے کاروبار ضروری بنیادی ڈھانچوں پر استوار ہو تے ہیں- ری ڈیولپمنٹ ایجنسی نئے پارکنگ کی تعمیر پیدل چلنے کے راستے اور علامات وغیرہ بنانےکے مصارف برداشت کرسکتی ہے – ایجنسی بطور خاص چھوٹے درجے کے کاروبار میں مدد فراہم کرنے کا پروگرام بنا سکتی ہے- نیز ری ڈیولپمنٹ ایجنسی کا یہ مخصوص فریضہ بھی ہے کہ وہ موجودہ کاروبار اور رہائش پذیر لوگوں کو ترقیاتی مواقع میں ترجیح دے –

سوال : کیا مجھ پر جائداد کی دیکھ ریکھ کی مزید ذمہ داری عائد ہو تی ہے؟

جواب : نہیں – اکثر و بیشتر ترقیاتی منصوبوں میں جائداد کی دیکھ ریکھ کے اخراجات کا کوئی ذکر نہیں ہوتا –

سوال : کیا کچھ حکومت کے بھی قانونی نظام ہیں؟

جواب : نہیں - ری ڈیولپمنٹ پلان زوننگ یا ترقیاتی معیار کو تبدیل نہیں کرےگا- یہ جوں کےتوں بر قرار رہیں گے جن کا انتظام سٹی آرڈی نینس کے ذریعہ چلے گا- ری ڈیولپمنٹ کا فنڈ عوامی فلاح وبہبود کے کاموں پر صرف کیا جائےگا نیز جائداد کے مالکوں کے ساتھ مل کے رضاکارانہ کاموں کے لئے مہمیز کا کام بھی کرے گا –

سوال : کیا ری ڈیولپمنٹ ایجنسی سٹی کے پیسو ں کو ہضم نہیں کرجاتی ، بصورت دیگر یہ رقم پولیس اور فائر ڈپارٹمنٹ پر خرچ کی جاتی؟

جواب : نہیں – سماج کو ری ڈیولپمنٹ کے ذریعہ بغیر ری ڈیولپمنٹ کے مقابلے میں کہیں زیادہ آ مدنی ہوتی ہے- چونکہ ایجنسی عوامی فلاح و بہبود کے جملہ اخراجات برداشت کرتی ہے اس لئے سٹی کے بیشتر عام فنڈ پولیس، فائر اور دیگر خدمات کی طرف منتقل کئے جاسکتے ہیں –

سوال : کیا ری ڈیولپمنٹ ایجنسی کی مالی حالت خستہ ہونے پر اس کو ملنے والا سٹی کا جنرل فنڈ روک لیا جائےگا؟

جواب : نہیں – ایجنسی کی ذمہ داریاں سٹی کی ذمہ داریاں نہیں ہیں- ری ڈیولپمنٹ ایجنسی کی طرف سے جاری ہونے والے قرضوں کا تخمینہ اس کے اپنے قرضوں کے معیار پر لگا یا جاتا ہے – ایجنسی کو اپنے قرضوں کی ادائگی کی صلاحیت رکھنے کا ثبوت دینا ہوتا ہے –

سوال : کس طرح ری ڈیولپمنٹ بزرگ لوگوں کے لئے جیب پر بار نہ ہونے والی رہائش مہیا کرنے میں مدد کرے گی؟

جواب : ریاستی قانون کے مطابق ری ڈیولپمنٹ ایجنسیوں کے لئے اضافی ٹیکس کا کم سے کم 20 فی صدی بزرگ لوگوں ، معذوروں اور محدود آمدنی والے خاندانوں کے لئے قابل برداشت اور ان کی جیبوں پر بار نہ بننے والے مکانات کی فراہمی ضروری ہے- لوڈئ کی ری ڈیولپمنٹ ایجنسی بھی ان پیسوں کو رہائشی مکانوں ، با رعایت کرایوں پر خرچ کرسکتی ہے اور اس سے مرمت بھی کرا سکتی ہے نیز اس سے مستحق رہائش پذیر لوگوں کو مالک مکان بننے میں مدد بھی فراہم کر سکتی ہے –

سوال : کیا ری ڈیولپمنٹ ایجنسی جائداد ٹیکسوں کے تمام اضافوں کو کاؤنٹی سے نہیں لیتی ہے؟

جواب : نہیں – ریاستی قانون (صحت و سلا متی کا قانون مادہ 33607.6) کے بموجب ری ڈیولپمنٹ علاقوں کی جائداد ٹیکس میں نموکا کچھ فیصدی کچھ دیگر ٹیکس اداروں کو بھی منتقل کیا جائےگا –

یہ بات قابل ملا حظہ ہے کہ 17 اپریل 2007 میں انگور کی کاشت پر بحث کے دوران سپروائزر بورڈ کے چیر مین وکٹر مو نے کہا تھا کہ ان کو (لوڈئ کو) از سر نو تعمیر و ترقی کا ایک بہترین موقع میسر ہے جسے انہوں نے ابھی تک انجام نہیں دیا ہے- یہ از سر نو تعمیر و ترقی کے لئے مخصوص رقم کو خرچ کرنے کی ایک مثالی جگہ ہے –