Asunto: Establecimiento del Fondo de Impacto en Vivienda para la Fuerza Laboral de Oregón (OWHIF)

Elaborado por: Comité de delegados sindicales del Capital: Mike Powers y Steve Demarest

Enviado por: Local 001 de Jubilados SEIU 503 (Para el Comité de delegados sindicales del Capital)

CONSIDERANDO que Oregón enfrenta una grave crisis de vivienda que está perjudicando la economía del estado y el bienestar de las familias trabajadoras, y los expertos estiman que Oregón debe construir 500,000 nuevas viviendas en los próximos 20 años para satisfacer la demanda actual y futura; y

CONSIDERANDO que la construcción de nuevas viviendas se ha reducido considerablemente y que las licencias para la construcción de nuevos edificios de apartamentos se encuentran ahora en su nivel más bajo en más de 10 años, lo que agrava la escasez de viviendas que se viene padeciendo desde hace tiempo en todo el estado; y

CONSIDERANDO que tras décadas de construcción insuficiente, los alquileres han subido, ha aumentado el número de personas sin hogar y el precio medio de la vivienda ha superado los 500 000 dólares en todo el estado, lo que ha hecho que una vivienda estable quede fuera del alcance de muchas familias trabajadoras; y

CONSIDERANDO que el Fondo de Jubilación de los Empleados Públicos de Oregón (OPERF), administrado por el Tesoro del Estado de Oregón (OST), es una inversión diversificada de $100 mil millones que proporciona la mayor parte de la financiación del Sistema de Jubilación de los Empleados Públicos (PERS), garantizando así que los trabajadores del sector público cuenten con una jubilación digna; y

CONSIDERANDO que la vivienda es uno de los muchos sectores de inversión de OPERF, y que una inversión estratégica en viviendas para trabajadores ofrece la oportunidad de generar rendimientos estables, de bajo riesgo y adaptados al riesgo para los beneficiarios de las pensiones, al tiempo que se aborda la urgente carencia de viviendas en Oregón; y

CONSIDERANDO que la presente resolución propone la creación del Fondo de Impacto para la Vivienda de los Trabajadores de Oregón (OWHIF) con el fin de establecer una inversión de 1.000 millones de dólares del OPERF en una asociación público-privada destinada a cerrar la brecha de vivienda mediante la movilización de capital de pensiones junto con recursos estatales;

POR LO TANTO, SE RESUELVE que la sección local 503 de SEIU, OPEU, apoya la creación del Fondo de Impacto para la Vivienda de los Trabajadores de Oregón (OWHIF) como una iniciativa de inversión público-privada del OPERF por valor de 1.000 millones de dólares destinada a hacer frente a la crisis de la vivienda en Oregón, al tiempo que genera rendimientos estables, de bajo riesgo y ajustados al riesgo para los pensionistas de Oregón y protege la solidez a largo plazo del PERS;

SE RESUELVE ADEMÁS que OWHIF funcionará como un fondo de fondos, y no como desarrollador directo ni propietario de propiedades, invirtiendo en subfondos de ámbito regional para financiar la construcción y el mantenimiento de viviendas para trabajadores destinadas a hogares con ingresos comprendidos entre el 30 % y el 120 % de la renta media de la zona (AMI), al tiempo que cumple estrictas normas fiduciarias y genera un flujo de efectivo constante y una revalorización del capital a largo plazo;

SE RESUELVE ADEMÁS que el Tesoro del Estado de Oregón conservará el control fiduciario exclusivo con arreglo a la legislación estatal y federal aplicable, actuando probablemente como socio limitado (LP) que invierte en subfondos de ámbito regional administrados por socios generales (GP) con experiencia,

SE RESUELVE ADEMÁS que todas las inversiones realizadas a través del OWHIF incluyan normas laborales estrictas, entre ellas los acuerdos laborales para proyectos (PLA), con el fin de garantizar empleos con salarios dignos que permitan a los trabajadores que construyen las viviendas de Oregón costearse vivir en ellas;

SE RESUELVE ADEMÁS que la OWHIF dará prioridad a la asequibilidad y a la protección de los inquilinos de forma perpetua, incluyendo requisitos de asequibilidad a largo plazo y protecciones contra el desalojo por causa justificada, garantizando así una estabilidad habitacional duradera para la clase trabajadora de Oregón;

SE RESUELVE ADEMÁS que la planificación de los proyectos financiados por el OWHIF tenga en cuenta modelos de vivienda alternativos que fomenten el desarrollo de la comunidad, opciones que ayuden a las personas con bajos ingresos a acumular patrimonio, y una supervisión activa de los proyectos financiados para garantizar que se cumplan los objetivos financieros y sociales a lo largo de toda la vida útil de las urbanizaciones financiadas;

SE RESUELVE ADEMÁS que SEIU Local 503, OPEU coordine con el Tesoro del Estado de Oregón para crear y mantener un Consejo Asesor de Múltiples Partes Interesadas para supervisar el proceso de planificación e implementación, proporcionar aportes, transparencia e informes públicos sin autoridad sobre las decisiones finales de inversión. El Consejo Asesor contará con una sólida representación y supervisión laboral, lo que incluye una representación sindical de hasta el 50 % en el Consejo Asesor, con al menos un representante del Local 503 de SEIU, así como la participación de otras organizaciones sindicales que representen a los afiliados al PERS y a los oficios de la construcción;

SE RESUELVE ADEMÁS que el Consejo General de la Sección Local 503 de SEIU, OPEU, exija que se faciliten informes periódicos al Comité de delegados sindicales del Capital y a la Junta Directiva de la Sección Local 503 de SEIU,

SE RESUELVE ADEMÁS que SEIU Local 503, OPEU apoya las políticas y medidas legislativas necesarias para autorizar y ejecutar el OWHIF de manera consistente con la responsabilidad fiduciaria, la sostenibilidad financiera y los objetivos de asequibilidad a largo plazo;

SE RESUELVE ADEMÁS que SEIU Local 503, OPEU apoya una representación laboral significativa, la transparencia, la presentación periódica de informes y la participación de las partes interesadas a lo largo del desarrollo y la implementación del OWHIF, respetando plenamente la autoridad fiduciaria exclusiva del Tesoro del Estado de Oregón y del Consejo de Inversiones de Oregón sobre todas las decisiones de inversión.

DECLARACIONES DE IMPACTO

Financiero: Sin impacto fiscal

Equidad: Esta resolución tendría un impacto positivo al intentar corregir las desigualdades en la vivienda que han experimentado de manera desproporcionada las comunidades históricamente marginadas, así como aquellas afectadas por la pobreza generacional.

Legal: Sin impacto legal

Político: SEIU Oregon es un destacado defensor de la vivienda asequible y ha participado en múltiples campañas para aumentar la protección de los inquilinos, crear viviendas más asequibles y limitar los aumentos de alquiler. Esta resolución ampliaría esa defensa para incluir el uso de los fondos de jubilación de nuestros miembros. Esto puede requerir la contratación de un consultor o de expertos específicos para ayudarnos a diseñar el programa que describe la resolución. Existen fondos existentes que ya están presupuestados para la defensa de la vivienda y que podrían utilizarse para este fin.