Тема: создание Орегонского фонда инвестиций в жильё для работников (OWHIF)

Авторы проекта: Комитет стюа́рдов капитала - Mike Powers и Steve Demarest

Внесено: местной организацией №001 членов-лиц, вышедших на пенсию (для Комитета стюа́рдов капитала)

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО Орегон переживает серьезный жилищный кризис, который вредит экономике штата и благополучию работающих семей. По оценкам специалистов, в ближайшие 20 лет штату необходимо построить около 500 тыс. новых домов и квартир, чтобы удовлетворить нынешний и будущий спрос; а также

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО строительство нового жилья заметно замедлилось, а количество разрешений на строительство новых многоквартирных домов упало до самого низкого уровня более чем за десять лет, что ещё сильнее усугубляет хроническую нехватку жилья в штате; а также

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО десятилетия недостаточного строительства жилья привели к росту арендной платы, увеличению числа бездомных и росту средней стоимости жилья по всему штату выше $500 тыс., из-за чего стабильное жильё становится недоступным для многих работающих семей; а также

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО Пенсионный фонд государственных служащих Орегона (OPERF) - это крупный инвестиционных фонд, который обеспечивает основную часть финансирования пенсионной системы государственных работников (PERS) и помогает гарантировать им достойную пенсию; а также

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО инвестиции в жильё уже являются одним из направлений деятельности фонда, и вложения в доступное жильё для работников могут одновременно приносить надёжный доход пенсионному фонду и помогать решать жилищный кризис в Орегоне; а также

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО предлагается создать специальный Орегонский фонд инвестиций в жильё для работников (OWHIF), через который $1 млрд из пенсионного фонда будет направлен в совместные государственно-частные проекты для строительства жилья и сокращения дефицита жилого фонда в штате; а также

ИСХОДЯ ИЗ ИЗЛОЖЕННОГО, ПОСТАНОВЛЯЕТСЯ: SEIU Local 503, OPEU, поддерживает создание Орегонского фонда инвестиций в жильё для работников (OWHIF) объёмом $1 млрд в совместный государственный и частный

инвестиционный проект OPERF. Цель - одновременно помочь решить жилищный кризис в Орегоне и укрепить устойчивость пенсионной системы (PERS) в долгосрочной перспективе;

ДАЛЕЕ ПОСТАНОВЛЯЕТСЯ: Фонд OWHIF не будет сам строить или владеть жильём. Он будет вкладывать средства в региональные инвестиционные фонды, которые финансируют строительство и сохранение доступного жилья для семей с доходом от 30% до 120% среднего дохода по региону. При этом фонд должен обеспечивать стабильную доходность и рост капитала;
ДАЛЕЕ ПОСТАНОВЛЯЕТСЯ: Казначейство штата Орегон должен сохранять полный контроль над инвестициями и будет выступать в роли основного инвестора, вкладывая средства в региональные фонды, которыми управляют профессиональные инвестиционные управляющие;

ДАЛЕЕ ПОСТАНОВЛЯЕТСЯ, все инвестиции через OWHIF должны сопровождаться жёсткими трудовыми стандартами и профсоюзными соглашениями, включая соглашения по труду на проекте (PLAs), чтобы создаваемые рабочие места обеспечивали такой уровень оплаты, при котором строители этого жилья сами могли позволить себе в нём жить;

ДАЛЕЕ ПОСТАНОВЛЯЕТСЯ, ЧТО Фонд OWHIF должен обеспечить долгосрочную доступность жилья и постоянную защиту прав арендаторов, включая требования по сохранению доступной стоимости жилья и защиту от необоснованных выселений, чтобы работники Орегона могли рассчитывать на стабильные жилищные условия;

ДАЛЕЕ ПОСТАНОВЛЯЕТСЯ, ЧТО при планировании проектов фонд должен поддерживать альтернативные модели жилья, которые формируют сообщества, дают людям с низкими доходами возможность накапливать собственный капитал и предусматривают постоянный контроль за проектами, чтобы их социальные и финансовые цели соблюдались на всём протяжении их существования;

ДАЛЕЕ ПОСТАНОВЛЯЕТСЯ, ЧТО SEIU Local 503, OPEU, совместно с Казначейством штата Орегон должен создать и поддерживать многосторонний консультативный совет, который будет следить за разработкой и реализацией программы, обеспечивать прозрачность и отчётность, но не будет принимать окончательные инвестиционные решения. Консультативный совет должен иметь сильное представительство профсоюзов: до половины его состава могут составлять представители работников, включая как минимум одного представителя SEIU Local 503 и других профсоюзов, представляющих участников пенсионной системы PERS и строительной отрасли;

ДАЛЕЕ ПОСТАНОВЛЯЕТСЯ: Генеральный совет SEIU Local 503, OPEU, требует регулярно информировать Комитет стюа́рдов капитала и Правление директоров SEIU Local 503;

ДАЛЕЕ ПОСТАНОВЛЯЕТСЯ: SEIU Local 503, OPEU, поддерживает принятие необходимых законов и политических решений для запуска и работы OWHIF таки образом, чтобы программа соответствовала требованиям ответственного управления, финансовой устойчивости и целям долгосрочной доступности жилья;

ДАЛЕЕ ПОСТАНОВЛЯЕТСЯ: SEIU Local 503, OPEU, поддерживает значимое представительство работников, прозрачность, регулярную отчётность и вовлечение всех заинтересованных сторон при разработке OWHIF. При этом Профсоюз признаёт, что окончательные решения по инвестициям остаются исключительно за Казначейством штата Орегон и Инвестиционным советом Орегона.

ОЦЕНКА ПОСЛЕДСТВИЙ РЕШЕНИЯ

Финансовые: не предвидятся

Принцип равенства: последствия этой резолюции будут положительными, поскольку это попытка скорректировать жилищное неравенство, с которым непропорционально сталкиваются исторически маргинализированные сообщества, а также те, кого затронула бедность в рамках поколений.

Правовые: не предвидятся

Политические: SEIU Орегон - лидер борьбы за доступное жилье и участник множества кампаний по увеличению гарантий арендаторам, созданию доступного жилья и введению ограничений на повышение аренды. Эта резолюция расширит борьбу, чтобы включить использование пенсионных фондов членов. Может возникнуть необходимость нанять консультанта или консультантов со специальным знанием, чтобы помочь нам спроектировать программу, которая описана в резолюции. В настоящем в бюджете уже имеются средства, предусмотренные для борьбы за жилье, которые можно использовать для этой цели.