Vấn đề: Về việc thành lập Quỹ Tác động về Nhà ở cho Lực lượng Lao động bang Oregon (Oregon Workforce Housing Impact Fund - OWHIF)

Tác giả: Ủy ban Quản lý Vốn - Mike Powers & Steve Demarest

Nộp bởi: SEIU 503 Chi hội Hưu trí 001 (dành cho Ủy ban Quản lý Vốn)

XÉT RẰNG, Oregon hiện đang đối mặt với cuộc khủng hoảng nhà ở nghiêm trọng, ảnh hưởng đến nền kinh tế của tiểu bang và đời sống của các gia đình người lao động; đồng thời, các chuyên gia ước tính rằng bang Oregon cần xây dựng thêm 500.000 căn nhà trong 20 năm tới để đắp ứng nhu cầu nhà ở hiện tại và trong tương lai; và

XÉT RẰNG, công trình xây dựng nhà mới đã chậm lại đáng kể, và giấp phép xây dựng các tòa nhà chung cư mới hiện đang ở mức thấp nhất trong hơn 10 năm, khiến cho tình trạng thiếu nhà ở kéo dài trên toàn tiểu bang thêm trầm trọng; và

XÉT RẰNG, tình trạng xây dựng nhà ở không đáp ứng đủ nhu cầu trong nhiều thập kỷ đã góp phần làm tăng giá thuê nhà, gia tăng tình trạng vô gia cư và khiến giá nhà trung vị trên toàn tiểu bang vượt mức 500.000 đô la Mỹ, qua đó dẫn đến việc có nhà ở ổn định trở nên ngoài tầm với của nhiều gia đình người lao động; và

XÉT RẰNG, Quỹ Hưu trí của Công chức bang Oregon (Oregon Public Employees Retirement Fund - OPERF), do Cơ quan Ngân khố bang Oregon (Oregon State Treasury - OST) quản lý, là một danh mục đầu tư đa dạng hóa có trị giá 100 tỷ đô la Mỹ, đóng vai trò là nguồn tài chính chủ yếu cho Hệ thống Hưu trí của Công chức (Public Employees Retirement System - PERS), qua đó đảm bảo cho người người lao động được hưởng cuộc sống hưu trí ổn định và tương xứng sau khi nghỉ việc; và

XÉT RẰNG, nhà ở là một trong nhiều lĩnh vực đầu tư trong danh mục đầu tư của OPERF; đồng thời, việc đầu tư mang tính chiến lược vào nhà ở cho lực lượng lao động vừa tạo cơ hội đạt được lợi nhuận ổn định, rủi ro thấp và tỷ suất sinh lợi được điều chỉnh theo mức độ rủi ro cho những người thụ hưởng quỹ hưu trí, vừa góp phần giải quyết tình trạng thiếu hụt nhà ở nghiêm trọng và cấp bách tại bang Oregon; và

XÉT RẰNG, nghị quyết này đề xuất việc thành lập Quỹ Tác động về Nhà ở cho Lực lượng Lao động bang Oregon (Oregon Workforce Housing Impact Fund - OWHIF) nhằm thiết lập khoản đầu tư 1 tỷ đô la Mỹ từ Quỹ Hưu trí của Công chức bang Oregon (OPERF) trong khuôn khổ một cơ chế hợp tác công - tư, với mục tiêu thu hẹp khoảng cách về nhà ở bằng cách huy động người vốn từ quỹ hưu trí song song với các nguồn lực vủa bang;

VÌ VẬY, QUYẾT NGHỊ RẰNG, Công đoàn SEIU Chi hội 503, OPEU, hỗ trợ việc thành lập Quỹ Tác động về Nhà ở cho Lực lượng Lao động bang Oregon (OWHIF) như một sang kiến đầu tư hợp tác công-tư trị giá 1 tỷ đô la Mỹ từ Quỹ Hưu trí của Công chức

bang Oregon (OPERF), nhằm giải quyết cuộc khủng hoảng nhà ở tại bang Oregon, đồng thời mang lại lợi nhuận ổn định, rủi ro thấp và tỷ suất sinh lợi được điều chỉnh theo mức độ rủi ro cho những người thụ hưởng quỹ hưu trí của bang Oregon, qua đó góp phần bảo đảm sự ổn định và bền vững lâu dài của Hệ thống Hưu trí của Công chức (PERS);

TIẾP TỤC QUYẾT NGHỊ RẰNG, Quỹ OWHIF sẽ hoạt động theo mô hình quỹ của các quỹ (fund-of-funds), không trực tiếp đóng vai trò là nhà phát triển hay chủ sỡ hữu bất động sản, mà đầu tư vào các quỹ con có định hướng theo khu vực để tài trợ cho việc xây dựng và bảo tồn nhà ở dành cho lực lượng lao động đối với các hộ gia đình có thu nhập từ 30% đến 120% Thu nhập Trung vị của Khu vực (AMI), đồng thời tuân thủ các tiêu chuẩn ủy thác nghiêm ngặt và bảo đảm tạo ra dòng tiền ổn định cũng như tăng trưởng giá trị vốn dài hạn;

TIẾP TỤC QUYẾT NGHỊ RẰNG, Cơ quan Ngân khố bang Oregon sẽ giữ quyền kiểm soát ủy thác độc quyền theo quy định của pháp luật tiểu bang và liên bang hiện hành, có thể đóng vai trò là đối tác hữu hạn (Limited Partner - LP) khi đầu tư vào các quỹ con định hướng theo khu vực do các đối tác quản lý chung (General Partners - GPs) có kinh nghiệm quản lý;

TIẾP TỤC QUYẾT NGHỊ RẰNG, tất cả các khoản đầu tư thông qua OWHIF phải bao gồm các tiêu chuẩn lao động nghiêm ngặt, trong đó có các Thỏa thuận Lao động Dự án (Project Labor Agreements - PLAs), nhằm đảm bảo việc làm với mức lương đủ nuôi sống gia đình, qua đó giúp người lao động xây dựng nhà ở tại Oregon có thể đủ khả năng sinh sống trong chính những căn nhà do họ tạo dựng;

TIẾP TỤC QUYẾT NGHỊ RẰNG, Quỹ OWHIF sẽ ưu tiên bảo đảm khả năng chi trả và các biện pháp bảo vệ người thuê nhà trên cơ sở lâu dài, bao gồm các yêu cầu duy trì tính khả thi về giá trong dài hạn và các biện pháp bảo vệ chống trục xuất không có lý do chính đáng, qua đó bảo đảm sự ổn định nhà ở bền vững cho lực lượng lao động của bang Oregon;

TIẾP TỤC QUYẾT NGHỊ RẰNG, việc lập kế hoạch các dự án được tài trợ bởi OWHIF phải xem xét các mô hình nhà ở thay thế nhằm tăng cường gắn kết cộng đồng, các giải pháp giúp người có thu nhập thấp tích lũy vốn sở hữu, đồng thời áp dụng cơ chế giám sát tích cực đối với các dự án được tài trợ để đảm bảo các mục tiêu tài chính và xã hội được thực hiện đầy đủ trong suốt vòng đời của các dự án phát triển nhà ở;

TIẾP TỤC QUYẾT NGHỊ RẰNG, Công đoàn SEIU Chi hội 503, OPEU phối hợp với Cơ quan Ngân khố bang Oregon để thành lập và duy trì một Hội đồng Tư vấn Đa bên liên quan, có chức năng giám sát quá trình lập kế hoạch và thực hiện, đưa ra ý kiến đóng góp, bảo đảm tính minh bạch và thực hiện báo cáo công khai, nhưng không có thẩm quyền đối với các quyết định đầu tư cuối cùng. Hội đồng Tư vấn phải đảm bảo sự đại diện và giám sát mạnh mẽ của người lao động, bao gồm tối đa 50% số thành viên là đại diện lao động trong Hội đồng Tư vấn, trong đó có ít nhất một đại diện của SEIU Chi hội 503, cùng với sự tham gia của các tổ chức lao động khác đại diện cho các thành viên thuộc PERS và các ngành nghề xây dựng;

TIẾP TỤC QUYẾT NGHỊ RẰNG, Đại Hội đồng thuộc SEIU Chi hội 503, OPEU yêu cầu việc cung cấp các cập nhật định kỳ cho Ủy ban Quản lý Vốn và Hội đồng Quản trị thuộc SEIU Chi hội 503,

TIẾP TỤC QUYẾT NGHỊ RẰNG, SEIU Chi hội 503, OPEU ủng hộ các chính sách và biện pháp cần thiết nhằm cho phép và triển khai OWHIF theo phương thức phù hợp với nghĩa vụ ủy thác, tính bền vững tài chính và các mục tiêu về khả năng chi trả dài hạn;

TIẾP TỤC QUYẾT NGHỊ RẰNG, SEIU Chi hội 503, OPEU ủng hộ việc bảo đảm sự đại diện có ý nghĩa của người lao động, tính minh bạch, chế độ báo cáo định kỳ và sự tham gia của các bên liên quan trong quá trình xây dựng và triển khai OWHIF, đồng thời tôn trọng đầy đủ thẩm quyền ủy thác độc quyền của Cơ quan Ngân khố bang Oregon và Hội đồng Đầu tư bang Oregon đối với mọi quyết định đầu tư.

CÁC BÁO CÁO TÁC ĐỘNG

Tài Chính: Không có tác động đến ngân sách

Công Bằng: Nghị quyết này sẽ có tác động tích cực vì hướng đến việc khắc phục những bất bình đẳng về nhà ở mà các cộng đồng vốn bị thiệt thòi trong lịch sử phải chịu một cách không tương xứng, cũng như những người bị ảnh hưởng bởi tình trạng nghèo đói kéo dài qua nhiều thế hệ.

Pháp Lý: Không có tác động pháp lý

Chính Trị: SEIU Oregon là một tổ chức đi đầu trong việc vận động cho nhà ở giá phải chăng và đã tham gia nhiều chiến dịch nhằm tăng cường các biện pháp bảo vệ người thuê nhà, xây dựng thêm nhà ở giá phải chăng và giới hạn mức tăng tiền thuê nhà. Nghị quyết này sẽ mở rộng hoạt động vận động đó bằng cách bao gồm việc sử dụng các quỹ hưu trí của đoàn viên chúng ta. Điều này có thể yêu cầu việc thuê một hoặc nhiều chuyên gia tư vấn có kiến thức chuyên môn phù hợp để hỗ trợ công đoàn thiết kế chương trình được nêu trong nghị quyết này. Hiện đã có các nguồn quỹ được phân bổ trong ngân sách cho mục đích vận động về nhà ở và có thể được sử dụng cho mục đích này.