

员工代表 #6

1主题：设立俄勒冈州劳动力住房影响基金(OWHIF)2作者：资本管理委员会 – Mike Powers 和 Steve Demarest 3提交人：SEIU 503 退休人员分会 001(代表资本管理委员会)4

5然而，俄勒冈州正面临严重的住房危机，这损害了该州的经济和工薪家庭的福祉。专家估计，俄勒冈州必须在未来20年内建造50万套新房才能满足当前和未来的需求；

9然而，新建住房的建设速度已显著放缓，新建公寓楼的许可证发放量目前处于十多年来的最低水平，加剧了全州长期存在的住房短缺问题；

12

13然而，数十年的住房建设不足导致租金上涨、无家可归者人数增加，以及全州房屋中位价攀升至 50 万美元以上，使得许多工薪家庭难以负担稳定的住房；

17然而，俄勒冈州公共雇员退休基金(OPERF)由俄勒冈州财政部(OST)管理，是一个规模达1000亿美元的多元化投资组合，为公共雇员退休系统(PERS)提供大部分资金，确保公共部门工作人员享有体面的退休生活；

21

22然而，住房是俄勒冈州养老金和退休基金(OPERF)的众多投资领域之一，对劳动力住房进行战略性投资，既能为养老金受益人带来稳定、低风险、经风险调整后的回报，又能解决俄勒冈州住房短缺的紧迫问题；

26

27然而，该决议提议设立俄勒冈州劳动力住房影响基金(OWHIF)，以建立10亿美元的 OPERF投资，通过公私合作，调动养老金资本和州资源，弥合住房缺口；

31

32因此，特此决议：SEIU Local 503, OPEU 支持设立俄勒冈州劳动力住房影响基金(OWHIF)，这是一项 10 亿美元的公私合作投资计划，旨在解决俄勒冈州的住房危机，同时为俄勒冈州的退休人员创造稳定、低风险、经风险调整的回报，并保护 PERS 的长期健康发展；

37

38特此决议如下：OWHIF 应作为基金中的基金运作，而不是作为 39 直接开发商或房产所有者，投资于以区域为中心的子基金，以 40 为收入为 41 地区收入中位数(AMI) 30% 至 120% 的家庭的劳动力住房的建设和维护提供资金，同时满足严格的信托标准，并 42 产生持续的现金流和长期资本增值；

第 1 页，共 3 页

43特此决议如下：根据适用的州和联邦法律，俄勒冈州财政部将保留独家受托控制权，很可能作为有限合伙人(LP)投资于由经验丰富的普通合伙人(GP)管理的区域性子基金。

47

48特此决议如下：通过 OWHIF 进行的所有投资应包含强有力的劳动标准，包括项目劳动协议(PLA)，以确保提供家庭工资工作岗位，使建造俄勒冈州房屋的工人能够负担得起居住在这些房屋中；

52

53特此决议如下：OWHIF将永久性地优先考虑住房可负担性和租户保护，包括长期可负担性要求和正当理由驱逐保护，从而确保俄勒冈州劳动力的持久住房稳定性；

57特此决议如下：OWHIF资助的项目规划考虑了58种可替代的住房模式，这些模式旨在建设社区，帮助低收入人群积累资产，并对资助项目进行积极监督，以确保在资助的住

房开发项目的整个生命周期内实现财务和社会目标；

62特此决议如下:SEIU Local 503、OPEU 与俄勒冈州财政部协调, 建立并维护一个多方利益相关者咨询委员会, 以监督规划和实施过程, 提供意见、透明度和公开报告, 但不具有最终投资决策权。该咨询委员会应包括强有力的劳工代表和监督, 包括咨询委员会中劳工代表占比高达 50%, 至少有一名 SEIU Local 503 代表, 以及其他代表 PERS 成员和建筑行业的劳工组织的参与;

70

71特此决议如下:SEIU Local 503 和 OPEU 72 总理事会要求定期向资本管理委员会和 SEIU Local 503 73 董事会汇报情况。

74

75特此决议如下:SEIU Local 503, OPEU 支持为授权和实施 OWHIF 而必须采取的政策和立法行动, 以符合受托责任、财务可持续性和长期可负担性目标;

79特此决议如下:SEIU Local 503, OPEU 支持在 OWHIF 的开发和实施过程中实现有意义的劳工代表、透明度、定期报告和利益相关者参与, 同时充分尊重俄勒冈州财政部和俄勒冈州投资委员会对所有投资决策的专属信托权力。

影响声明

84金融的: 无财政影响

85

第 2 页, 共 3 页

86公平这项决议将产生积极影响, 因为它试图纠正历史上被边缘化的社区以及受代际贫困影响的群体所不成比例地经历的住房不平等现象。

89

90合法的无法律影响

91

92政治的SEIU俄勒冈分会是经济适用房的积极倡导者, 曾参与多项旨在加强租户保护、增加经济适用房供应和限制租金上涨的运动。这项决议将扩大倡导范围, 包括使用我们成员的退休基金。这可能需要聘请一位或多位具有特定专业知识的顾问, 以帮助我们设计决议中概述的方案。目前已有预算用于住房倡导的专项资金, 可用于此目的。

