

Các khuyến nghị của Ủy ban năm 2026:
Thông qua _____ Thông qua sau khi sửa đổi _____ Không
thông qua _____ Đang xem xét tại Ủy ban _____

Đại diện người lao động #6

1Chủ thể: Thành lập Quỹ Tác động Nhà ở cho Người lao động Oregon (OWHIF) **2Tác**

giả: Ủy ban Quản lý Vốn – Mike Powers & Steve Demarest **3Người gửi:** SEIU 503

Retirees Local 001 (cho Ủy ban Quản lý Vốn) **4**

5TRONG KHI, Oregon đang đối mặt với một cuộc khủng hoảng nhà ở nghiêm trọng, gây
tổn hại đến nền kinh tế của tiểu bang và đời sống của các gia đình lao động. Các chuyên gia
ước tính rằng Oregon cần phải xây dựng 500.000 ngôi nhà mới trong 20 năm tới để đáp ứng
nhu cầu hiện tại và tương lai; và **8**

9TRONG KHI, Việc xây dựng nhà ở mới đã chậm lại đáng kể, và giấy phép xây dựng 10 tòa
nhà chung cư mới hiện đang ở mức thấp nhất trong hơn 10 năm, làm trầm trọng thêm tình
trạng thiếu nhà ở kéo dài trên toàn tiểu bang; và

12

13TRONG KHI, Nhiều thập kỷ xây dựng không đầy đủ đã góp phần làm tăng giá thuê
nhà, gia tăng tình trạng vô gia cư và giá nhà trung bình leo thang lên hơn 500.000 đô la
trên toàn tiểu bang, khiến nhiều gia đình lao động không thể có được nhà ở ổn định; và

16

17TRONG KHI, Quỹ Hưu trí Công chức Oregon (OPERF), do Kho bạc Nhà nước Oregon
(OST) quản lý, là một danh mục đầu tư đa dạng trị giá 100 tỷ đô la, cung cấp phần lớn nguồn
tài trợ cho Hệ thống Hưu trí Công chức (PERS), đảm bảo người lao động trong khu vực công
có cuộc sống hưu trí xứng đáng; và

21

22TRONG KHI, Nhà ở là một trong nhiều lĩnh vực đầu tư trong OPERF, và một khoản đầu tư
chiến lược vào nhà ở cho người lao động mang đến cơ hội tạo ra lợi nhuận ổn định, rủi ro thấp,
được điều chỉnh theo rủi ro cho người hưởng lương hưu đồng thời giải quyết tình trạng thiếu
nhà ở cấp bách của Oregon; và

26

27TRONG KHI, Nghị quyết này đề xuất thành lập Quỹ Tác động Nhà ở cho Người lao động
Oregon (OWHIF) để thiết lập khoản đầu tư 1 tỷ đô la của OPERF vào quan hệ đối tác công tư
nhằm thu hẹp khoảng cách về nhà ở bằng cách huy động vốn lương hưu cùng với các nguồn
lực của tiểu bang;

31

32DO ĐÓ, XIN QUYẾT ĐỊNH NHƯ SAU: rằng SEIU Local 503, OPEU, ủng hộ việc thành
lập Quỹ Tác động Nhà ở cho Người lao động Oregon (OWHIF) như một sáng kiến đầu tư
công-tư trị giá 1 tỷ đô la của OPERF nhằm giải quyết cuộc khủng hoảng nhà ở của Oregon
đồng thời tạo ra lợi nhuận ổn định, rủi ro thấp, được điều chỉnh theo rủi ro cho người hưởng
lương hưu của Oregon và bảo vệ sức khỏe lâu dài của PERS;

37

38QUYẾT ĐỊNH THÊM NHƯ SAU, OWHIF sẽ hoạt động như một quỹ của các quỹ, không
phải là nhà phát triển trực tiếp hay chủ sở hữu bất động sản, đầu tư vào các quỹ con tập trung
theo khu vực để tài trợ cho việc xây dựng và bảo tồn nhà ở cho người lao động có thu nhập từ
30–120% Thu nhập Trung bình Khu vực (AMI), đồng thời đáp ứng các tiêu chuẩn ủy thác
nghiêm ngặt và tạo ra dòng tiền ổn định và tăng trưởng vốn dài hạn;

43**QUYẾT ĐỊNH THÊM NHƯ SAU**,Kho bạc Nhà nước Oregon sẽ giữ quyền kiểm soát ủy thác độc quyền theo luật tiểu bang và liên bang hiện hành, có thể đóng vai trò là Đối tác hữu hạn (LP) đầu tư vào các quỹ phụ tập trung theo khu vực do các Đối tác quản lý chung (GP) giàu kinh nghiệm quản lý.

47

48**QUYẾT ĐỊNH THÊM NHƯ SAU**,rằng tất cả các khoản đầu tư được thực hiện thông qua OWHIF phải bao gồm các tiêu chuẩn lao động mạnh mẽ, bao gồm Thỏa thuận Lao động Dự án (PLA), để đảm bảo việc làm có mức lương đủ sống cho gia đình, nhờ đó những người lao động xây dựng nhà ở Oregon có thể đủ khả năng sinh sống trong những ngôi nhà đó;

52

53**QUYẾT ĐỊNH THÊM NHƯ SAU**,OWHIF sẽ ưu tiên khả năng chi trả và bảo vệ người thuê nhà 54 mãi mãi, bao gồm các yêu cầu về khả năng chi trả dài hạn và bảo vệ người thuê nhà khỏi bị đuổi khỏi nhà vì lý do chính đáng 55, đảm bảo sự ổn định nhà ở bền vững cho lực lượng lao động của Oregon; 56

57**QUYẾT ĐỊNH THÊM NHƯ SAU**,Việc lập kế hoạch dự án do OWHIF tài trợ cần xem xét 58 mô hình nhà ở thay thế nhằm xây dựng cộng đồng, các lựa chọn giúp 59 cá nhân có thu nhập thấp xây dựng vốn chủ sở hữu và giám sát tích cực các dự án được tài trợ để đảm bảo các mục tiêu tài chính và xã hội được đáp ứng trong suốt vòng đời của các dự án phát triển nhà ở được tài trợ; 61

62**QUYẾT ĐỊNH THÊM NHƯ SAU**,SEIU Local 503, OPEU phối hợp với Kho bạc Nhà nước Oregon để thành lập và duy trì Ban Cố vấn Đa bên nhằm giám sát quá trình lập kế hoạch và thực hiện, cung cấp ý kiến đóng góp, đảm bảo tính minh bạch và báo cáo công khai mà không có quyền quyết định cuối cùng về các khoản đầu tư. Ban Cố vấn phải bao gồm sự đại diện và giám sát mạnh mẽ của người lao động, bao gồm tối đa 50% đại diện người lao động trong Ban Cố vấn, với ít nhất một đại diện của SEIU Local 503, và sự tham gia của các tổ chức lao động khác đại diện cho các thành viên PERS và các ngành nghề xây dựng;

70

71**QUYẾT ĐỊNH THÊM NHƯ SAU**,Hội đồng chung của SEIU Local 503, OPEU 72 yêu cầu cập nhật thường xuyên cho Ủy ban Quản lý Vốn và Ban Giám đốc của SEIU Local 503

72.

74

75**QUYẾT ĐỊNH THÊM NHƯ SAU**,rằng SEIU Local 503, OPEU ủng hộ các chính sách và 76 hành động lập pháp cần thiết để ủy quyền và thực hiện OWHIF theo cách phù hợp với trách nhiệm ủy thác, tính bền vững tài chính và các mục tiêu về khả năng chi trả dài hạn; 78

79**QUYẾT ĐỊNH THÊM NHƯ SAU**,SEIU Local 503, OPEU ủng hộ việc đại diện lao động có ý nghĩa, tính minh bạch, báo cáo thường xuyên và sự tham gia của các bên liên quan trong suốt quá trình phát triển và thực hiện OWHIF, đồng thời tôn trọng đầy đủ quyền ủy thác độc quyền của Kho bạc Nhà nước Oregon và Hội đồng Đầu tư Oregon đối với tất cả các quyết định đầu tư.

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG

84**Tài chính:** Không có tác động về mặt tài chính

85

86**Công bằng**Nghị quyết này sẽ có tác động tích cực vì nó cố gắng khắc phục sự bất bình

đăng về nhà ở mà các cộng đồng bị thiệt thòi trong lịch sử cũng như những người bị ảnh hưởng bởi nghèo đói kéo dài nhiều thế hệ phải gánh chịu.

89

90Hợp phápKhông có tác động pháp lý

91

92Thuộc về chính trịSEIU Oregon là một tổ chức hàng đầu ủng hộ nhà ở giá rẻ và đã tham gia nhiều chiến dịch nhằm tăng cường bảo vệ người thuê nhà, tạo ra nhiều nhà ở giá rẻ hơn và giới hạn mức tăng giá thuê nhà. Nghị quyết này sẽ mở rộng hoạt động vận động đó để bao gồm việc sử dụng quỹ hưu trí của các thành viên. Điều này có thể yêu cầu thuê một hoặc nhiều chuyên gia tư vấn có chuyên môn cụ thể để giúp chúng tôi thiết kế chương trình mà nghị quyết nêu ra. Hiện có các quỹ đã được lập ngân sách cho mục đích vận động về nhà ở có thể được sử dụng cho mục đích này.