



East Side Union High School District Teacher-Staff Housing GO Bond Measure

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS

WHAT IS A TEACHER-STAFF HOUSING GENERAL OBLIGATION BOND?

East Side Union High School District has placed a teacher-staff housing general obligation (GO) bond on the March 3, 2020 primary election ballot. If approved by district voters, the measure will authorize \$60 million in locally controlled funds to construct below-market rental housing for teachers and staff members. This will allow the District to attract, hire and retain highly qualified teachers and staff members for our local high schools.

WHY IS TEACHER-STAFF HOUSING NEEDED?

The critical shortage of affordable rental housing in our area prevents many teachers and school staff to live in the community in which they work. This measure addresses the problem by providing a funding source for affordable rental housing for teachers and staff in the East Side Union High School District.

WHAT WILL BE FUNDED BY THIS MEASURE?

Bond funds will be used to construct rental housing for teachers and staff to allow them to live in the communities where they work. The Measure will build approximately 100 1-bedroom, 2-bedroom and 3-bedroom units of below-market, high-quality rental housing to be located in the district and made available exclusively to East Union High School District teachers and staff.

WHAT IS A GO BOND?

GO bonds are commonly used by California school districts to fund construction and renovation projects. Similar to a home loan, GO bonds are repaid over a set number of years. Funds to repay the bonds come from taxes levied on all taxable property – residential, commercial and industrial – located within the District.

HOW MUCH WILL THIS MEASURE COST?

The measure's average annual tax levy is expected to be approximately \$2.70 per \$100,000 of assessed valuation. Assessed valuation should not be confused with market value. The assessed valuation is the value placed on the property by Santa Clara County at the time a property is sold or undergoes a major renovation and is typically lower than market value.

WHAT TAXPAYER PROTECTIONS ARE IN PLACE?

An independent Citizens' Oversight Committee must review and audit all bond expenditures. Funds are prohibited from being used for general operating expenses. Legal safeguards prohibit the State from taking these funds and spending them in other districts.



Propuesta Obligatoria General (GO) de Fondos para Construir Viviendas para Maestros y para el Personal del Distrito Escolar Unificado de Preparatoria East Side

PREGUNTAS FRECUENTES

¿QUÉ ES UNA PROPUESTA OBLIGATORIA GENERAL DE FONDOS PARA VIVIENDAS DE MAESTROS Y DEL PERSONAL ESCOLAR?

El Distrito Escolar Unificado de Preparatoria East Side ha ubicado una propuesta obligatoria general (GO) de fondos para construir viviendas para maestros y para el personal escolar en la boleta de las elecciones primarias que se realizarán el día 3 de marzo de 2020. Si esta propuesta es aprobada por los contribuyentes, se autorizará un fondo controlado de \$60 millones de dólares para construir viviendas de alquiler a un costo por debajo del precio en el mercado para maestros y para miembros del personal escolar. Esto le permitirá al Distrito atraer, contratar y retener a maestros y miembros del personal escolar de alta calidad en nuestras escuelas preparatorias locales.

¿POR QUÉ SE NECESITAN VIVIENDAS PARA MAESTROS Y PARA EL PERSONAL ESCOLAR?

La crítica escasez de viviendas de alquiler asequibles en nuestra área impide que muchos maestros y miembros del personal escolar vivan en la comunidad en la que trabajan. Esta medida aborda el problema al proporcionar una fuente de financiamiento para viviendas de alquiler asequibles para maestros y personal en el Distrito Escolar Unificado de Preparatoria East Side.

¿PARA QUÉ SE DESTINARÁN LOS FONDOS DE ESTA PROPUESTA?

Los fondos de esta propuesta se utilizarán para construir viviendas de alquiler para maestros y para el personal escolar, que les permita vivir en las comunidades donde trabajan. Con esta medida se construirán aproximadamente 100 unidades de 1, 2 y 3 cuartos, de alta calidad, por debajo del precio del mercado, y estarán ubicadas en el área del Distrito, las que se pondrán exclusivamente a disponibilidad de maestros y del personal del Distrito Escolar Unificado de Preparatoria East Side.

¿QUÉ ES UNA PROPUESTA GENERAL OBLIGATORIA (GO)?

Las propuestas generales obligatorias (GO) se utilizan comúnmente por distritos escolares de California para apoyar con fondos proyectos de construcción y renovación. Semejante a un préstamo de vivienda, las propuestas generales obligatorias deben pagarse según una cantidad determinada de años. Los fondos para pagar por estas propuestas provienen de impuestos que se aplican a todas las propiedades imponibles, ya sean residenciales, comerciales o industriales que se encuentren ubicadas dentro del área del Distrito Escolar.

¿CUÁNTO COSTARÁ ESTA PROPUESTA?

Se espera que la tasa impositiva anual promedio de esta propuesta sea de \$2.75 por cada \$100 000 dólares de valoración estimada. La valoración estimada no debe confundirse con el valor en el mercado. La valoración estimada es el valor asignado a la propiedad por el Condado de Santa Clara en el momento en que una propiedad se vende o se somete a una renovación importante y, por lo general, es inferior al valor en el mercado.

¿QUÉ PROTECCIONES AL CONTRIBUYENTE SE GARANTIZAN?

Un Comité de Supervisión Ciudadana independiente debe revisar e inspeccionar todos los gastos de la propuesta. Se prohíbe que los fondos sean utilizados para gastos generales de operaciones. Las protecciones legales prohíben al Estado tomar estos fondos y gastarlos en otros distritos.



Dự luật Trái khoán Gia cư theo Luật định Tổng quát giúp các Giáo sư và Nhân viên Khu Học chánh Trung học East Side có nhà ở

NHỮNG CÂU HỎI THƯỜNG GẶP

TRÁI KHOÁN GIA CƯ THEO LUẬT ĐỊNH TỔNG QUÁT ĐỂ GIÚP GIÁO SƯ VÀ NHÂN VIÊN LÀ GÌ?

Khu Học chánh East Side đã đăng ký dự luật trái khoán gia cư của giáo sư và nhân viên vào danh mục các dự luật bầu cử sơ bộ ngày 3 tháng 3 năm 2020. Nếu được các cử tri trong khu học chánh chấp thuận thì luật này sẽ giúp xây dựng \$60 triệu tiền gia cư giảm giá tại địa phương chúng ta, hơn là các giáo sư và nhân viên phải mượn nhà ở bên ngoài. Được thế thì khu Học chánh sẽ lời cuốn, thuê mượn, và lưu giữ được các giáo sư và nhân viên tài giỏi để phục vụ tại các trường của địa phận khu Học chánh.

TẠI SAO CÁC GIÁO SƯ VÀ NHÂN VIÊN CẦN CÓ NHÀ Ở?

Nhà mượn vừa túi tiền vô cùng thiếu thốn tại địa phương chúng ta nên các thầy cô giáo và nhân viên khó ở gần trường. Dự luật này giúp các giáo sư và nhân viên có nơi ở vừa túi tiền trong địa phận Khu Học chánh Trung học East Side.

DỰ LUẬT NÀY TÀI TRỢ NHỮNG GÌ?

Trái khoán sẽ tài trợ việc xây dựng nhà cho các giáo sư và nhân viên thuê mượn để họ cư ngụ trong địa phận Khu Học chánh mà làm việc. Dự luật này sẽ xây dựng khoảng 100 đơn vị cư trú 1-phòng ngủ, 2- phòng ngủ và 3- phòng ngủ giá hạ và tiện nghi trong địa phận Khu Học chánh để dành riêng cho các giáo sư và nhân viên East Side thuê mượn.

TRÁI KHOÁN THEO LUẬT ĐỊNH TỔNG QUÁT LÀ GÌ?

Trái khoán theo luật định tổng quát thường được các khu học chánh của tiểu bang California sử dụng để tài trợ cho các dự án xây dựng và tân trang. Giống như vay tiền mua nhà, trái khoán theo luật định tổng quát được quy định hoàn trả sau vài năm quy định. Tiền hoàn trả trái khoán rút từ thuế dân chúng đóng trên tài sản – nhà cửa, cơ sở thương mại và hãng xưởng – cư ngụ trong địa phận Khu Học chánh.

DỰ LUẬT TRỊ GIÁ BAO NHIÊU?

Mức thuế trung bình hàng năm khoảng \$2.70 trên \$100,000 trị giá ước tính. Xin đừng lộn việc lượng giá ước tính với giá thị trường. Lượng giá ước tính là giá trị của tài sản trong Quận hạt Santa Clara vào thời điểm tài sản đó được bán hay tân trang lớn và thường thấp hơn giá thị trường.

CÓ BẢO ĐẢM GÌ CHO NGƯỜI DÂN TRẢ THUẾ HAY KHÔNG?

Ban Giám sát do các Công dân Độc lập (không làm cho khu Học chánh) có nhiệm vụ duyệt xét và thanh lý mọi khoản chi tiêu do trái khoán thu được. Nghiêm cấm sử dụng mọi khoản tiền bạc để điều hành chi trả tổng quát. Các biện pháp bảo vệ pháp lý nghiêm cấm Tiểu bang sử dụng những kinh phí này và cấm tiêu xài cho các khu Học chánh khác.