

The “HOME” Initiative makes Austin a profit opportunity for investors—marketing Austin to the wealthy and displacing middle- and low-income people, who are disproportionately BIPOC.

[Haga clic aquí para español](#)

CM Leslie Pool's initiative remakes Austin for the rich through investor-led development, displacing middle- and low-income homeowners and renters. It preys upon affordability concerns, claiming that the cause of the housing crisis—redeveloping Austin for investors' profits by building “market rate” housing for the wealthy—is the solution.

We need to STOP the “HOME” Initiative if we want Austin to be a home for low-income BIPOC communities.

The only way out of an affordable housing crisis is protecting our current affordable housing and building truly affordable housing.

TAKE ACTION!

Contact all of Austin City Council by email, call & email your Council Member, and sign-up to take action!

> Let Council know—Austin is not for sale to investors. We need to increase the supply of deeply affordable housing, not upzone Austin for more market rate housing that will not be affordable to middle-class Austinites, displace low-income BIPOC communities, and only worsen the housing affordability crisis. **STOP the “HOME” Initiative! Find your city council district, register against “HOME” in-person at City Hall before 9:15AM Thursday morning, and join us on Thursday, Dec 7th—public hearing starts at 10AM but come any time!**

1. **What is the HOME Initiative?** HOME changes the land development code (which limits how much and what can be built on a property) to allow more units to be built on lots zoned for single-family homes (called “upzoning”). Phase 1 of HOME will allow three units per lot, and Phase 2 will allow for even more. More housing sounds good at first, but we have to think critically about what kind of housing Austin needs during a housing affordability crisis, as well as who is impacted by redevelopment.

What is the affordability level? Who is this housing for? Who profits? Who is impacted?

2. **How will HOME impact middle- and low-income homeowners?** Middle- and low-income homeowners can't afford to demolish their houses and redevelop or build an ADU (accessory dwelling unit) for more money—let alone the 3 to 8 additional units “HOME” allows; only investors & high-income property owners can. **HOME relies on investors** buying up houses from low- and middle-income homeowners and redeveloping them. These **homeowners will feel that pressure to sell because property taxes will increase** due to an increase in property value. **THIS IS ALSO KNOWN AS GENTRIFICATION!**
3. **How will HOME impact low-income & BIPOC renters?** For renters in these homes, the rent will increase as property taxes rise. As homes are sold, renters are displaced to make way for demolitions/redevelopment by investors. As renters in homes are displaced, all renters will feel the added pressure on the extremely limited

affordable housing currently available. As investors redevelop individual lots, drive up the property values of adjacent lots, and make plans to redevelop our neighborhoods for the wealthy, renters throughout the Eastern Crescent will feel the impacts of gentrification with rising rent.

4. How much of the Austin community will be impacted? This is the most expansive gentrification push since CodeNEXT and will have widespread displacement impacts throughout the Eastern Crescent and the Greater Austin Area. You can see the impacts of this policy on the map below and check if the property where you live will be rezoned in particular by [searching for your address here](#). ***Because the profit margin is highest in the Eastern Crescent due to a history of disinvestment, low-income BIPOC neighborhoods will be targeted for redevelopment (gentrification).*** UT's Uprooted report demonstrates the impacts of upzoning in areas at risk or are already experiencing gentrification ([Uprooted](#)). Uprooted shows that "build more" will not solve our problem. This is because high-growth, affluent-demand driven housing markets like Austin will produce primarily high-end housing and demolish more affordable existing housing, even when that housing is in good condition.

5. Will HOME actually create home ownership opportunities for middle-income people?

No, investors don't build housing to be affordable; they build for the wealthiest buyers to maximize their profits. Because HOME is investor-driven with **no affordability requirements**, even with a smaller size unit, developers can sell each unit for the price of a single-family house. **If HOME was truly about building affordable housing, it would REQUIRE that the housing built actually be affordable.** This rezoning has NO affordability requirements, and as developers build for and sell to the wealthy and continue to attract wealthy people to Austin, the promises of "middle class housing" will never materialize, while low-income residents are displaced in the process.

6. Even if people are displaced in the short-term for redevelopment, will these units be affordable? HOME has no mechanisms in place to require affordability. Instead, it relies on decreasing regulations so that the "free market" will create affordable units. But investors will set units at the highest price they can to maximize profits and continue to attract wealthy buyers to Austin. ***The reality?*** When upzoning has happened in other cities, the effect is the long-term displacement of low-income & BIPOC communities. The City effectively upzoned close-in East Austin communities in the neighborhood planning process through the use of "Special Use Infill Options," permitting smaller lot sizes and increased units. After these tools, presented to the community as a means of "increasing affordability," were adopted, redevelopment rapidly occurred. In 10 years, the Black population decreased by 66%, the Latino population decreased by 33 %, and the White population increased by 442%. The impact on the community is detailed in the UT Institute for Urban Policy Study led by Eric Tang ([Those Who Stayed](#)).

7. Will increasing the supply of housing eventually cause housing costs to go down? No, not in this case. This is true when it comes to increasing the supply of deeply affordable housing because low-income people who can't afford their current housing costs move to housing they can afford, opening up units for middle-income people ([Housing Production Study](#)). However, HOME has no affordability requirements. That means HOME allows developers to build more "market rate" units, maximizing their profits. When you build more "market rate" housing (no affordability requirement) in an area, wealthy people move there and change the composition of the community long-term. Market rate redevelopment drives up property taxes and rent, destroys existing affordable housing in the process, and accelerates gentrification in the surrounding areas. The only supposed affordability mechanism is trickle-down economics and hoping that investors will make houses more affordable. However, units will be sold for maximum profits. They build more housing for the wealthy, displacing existing middle- and low-income residents and attracting more wealthy people to Austin in a vicious cycle.

8. Do you just think density is bad? No. If HOME required truly affordable density with reasonable environmental protections*, we would be for it. But it doesn't at all. What's missing from the anti- vs. pro-density debate is that the AFFORDABILITY LEVEL of housing density matters. **We can all get behind deeply affordable density. We need community-based development without displacement and affordable density,**

not market rate density. HOME is not it. New urbanism, density, and walkable cities mean nothing if low-income people and people of color aren't even there to experience it because we've been displaced.

* There will also be a ton of trees cut down for this unaffordable density, worsening the Urban Heat Island effect against the Climate Equity Plan Goals at a time when Austin will continue to experience drought and climate-related heat waves long-term. Longer commutes for displaced low-income BIPOC and intensive development that triggers flooding are also environmental impacts.

9. HOME will only make things worse because it claims the CAUSE of the housing affordability crisis is the solution.

The "market" (investors/developers) already creates plenty of housing for the wealthy because it's profitable. This has displaced low-income BIPOC communities and created the housing affordability crisis. HOME will deregulate the market and accelerate profit-driven gentrification. Investor-driven, for-profit redevelopment plans like HOME are the cause of the housing affordability crisis, not the solution.

>> [Sign up HERE to stay involved](#) – we need your voice now more than ever. This is the biggest fight against gentrification since CodeNEXT five years ago. *Let's make this a turning point in the housing affordability crisis, where our communities speak out together!*

>>> [Learn more](#), share these resources, and check out information about [Planning Commission](#) and [Land Development Code Amendments](#)

La iniciativa "HOME" transforma Austin como una oportunidad de lucro para inversionistas: promocionando Austin a los ricos y desplazando a las personas de ingresos medios y bajos, que son desproporcionadamente BIPOC.

La iniciativa de la Miembro de Consejo Leslie Pool restablece a Austin para los ricos a través de un desarrollo dirigido por inversionistas, desplazando a propietarios e inquilinos de ingresos medios y bajos. Se aprovecha hacia los problemas de asequibilidad, afirmando la causa de la crisis inmobiliaria - reurbanizando Austin para que los inversionistas adquieran ganancias mediante la construcción de viviendas a "precio de mercado" para los ricos- como una solución.

Necesitamos DETENER la iniciativa "HOME" si queremos que Austin sea un hogar para las comunidades BIPOC (Morena, Indígena y Personas de Color) de bajos ingresos.

La única manera de salir de una crisis de vivienda asequible es proteger nuestras viviendas económicas actuales y construir viviendas verdaderamente accesibles.

¡TOMA ACCIÓN!

¡Comunica todo con el Consejo Municipal de Austin por correo electrónico, llama o envía un correo electrónico a tu miembro de Consejo e insíbete para tomar acción!

> Visita tu distrito de ayuntamiento e informa al Ayuntamiento: Austin no está a la venta para inversionistas. Necesitamos aumentar la oferta de viviendas profundamente asequibles, no mejorar la zona de Austin para obtener más viviendas a precio de mercado que no serán asequibles para los habitantes de Austin de clase media, desplazar a las comunidades BIPOC de bajos ingresos y sólo empeorar la crisis de asequibilidad de la vivienda. ¡PARE la iniciativa "HOME"!

1. ¿Qué es la Iniciativa HOME? HOME cambia el código de desarrollo del territorio (la cual limita cuánto y qué se puede construir en una propiedad) que permite la construcción de unidades en lotes zonificados para viviendas unifamiliares (lo que se denomina "zonificación ascendente"). La Fase 1 de HOME permitirá tres unidades por lote y la Fase 2 permitirá aún más. Más viviendas suena bastante bueno al principio, pero tenemos que pensar críticamente qué tipo de viviendas necesita Austin durante una crisis de asequibilidad de la vivienda, así como quién se ve afectado por esta reurbanización.

¿Cuál es el nivel de asequibilidad? ¿Para quiénes son estas viviendas? ¿A quién beneficia? ¿Quiénes son los afectados?

2. ¿Cómo afectará HOME a los propietarios de viviendas de ingresos medios y bajos? Los propietarios de viviendas de ingresos medios y bajos no pueden permitirse el lujo de demoler sus casas y reconstruirlas o construir una ADU (unidad de vivienda accesoria) para obtener más dinero; sólo los inversionistas y propietarios de los inmuebles con altos ingresos pueden hacerlo. HOME depende de que estos inversores compren casas de propietarios de ingresos bajos y medios para después reconstruirlas. Estos propietarios sentirán la presión de vender porque los impuestos de propiedad aumentarán debido a que se aumenta el valor de la propiedad. ¡ESTO TAMBIÉN SE LE CONOCE COMO GENTRIFICACIÓN!

3. ¿Cómo afectará HOME a los inquilinos de bajos ingresos y BIPOC? Para los arrendatarios de estas casas, la renta aumentará a medida que se aumenten los impuestos de propiedad. A medida que se vendan las casas, los arrendatarios serán desplazados para dar paso a las demoliciones o reurbanizaciones por parte de los inversionistas. A medida que los arrendatarios de las viviendas se vean desplazados, todos los inquilinos sentirán la presión añadida sobre el número limitado de viviendas asequibles disponibles en la actualidad. A medida que los inversionistas redesarrollen los lotes individuales, hará que se aumenten el valor de las propiedades y así consigo mismo los planes para reurbanizar nuestros vecindarios serán para los ricos, los inquilinos de todo el Creciente Oriental sentirán los impactos de la gentrificación con el aumento de los alquileres.

4. ¿Qué parte de la comunidad de Austin se verá afectada? Este es el impulso de gentrificación más amplio desde CodeNEXT y tendrá impactos de desplazamiento generalizados en toda la Media Luna Oriental y el área metropolitana de Austin. Aquí se puede ver los impactos de esta política en el mapa y así verificar si la propiedad donde vive será rezonificada en particular buscando su dirección aquí. Debido a esto el margen de ganancia es más alto en la área del Eastern Crescent debido a una historia de desinversión, los vecindarios BIPOC de bajos ingresos serán el objetivo de reurbanización (gentrificación). El informe Uprooted de UT llama específicamente a no hacer zonas urbanas en estas áreas de riesgo o ya que están experimentando gentrificación (Uprooted). Desarraigados demuestra que “construir más” no resolverá nuestro problema. Esto se debe a que los mercados inmobiliarios de alto crecimiento son impulsados por la demanda de los ricos, como el de Austin, producirán principalmente viviendas de alta gama y se demolerán viviendas existentes más asequibles, incluyendo las viviendas que encuentran en buenas condiciones.

5. ¿HOME realmente creará oportunidades de propiedad de vivienda para personas de ingresos medios? No, los inversionistas no construyen viviendas para que sean asequibles; construyen para que los compradores más ricos maximicen sus ganancias. Debido a que HOME está impulsado por inversionistas por lo tanto no cuentan con requisitos de asequibilidad, incluso con una unidad de menor tamaño, los desarrolladores pueden vender cada unidad por el precio de una casa unifamiliar. Si HOME se tratara realmente de construir viviendas asequibles, REQUIERE que las viviendas construidas sean realmente asequibles. Esta rezonificación NO tiene requisitos de asequibilidad, y a medida que los desarrolladores construyan y vendan a los ricos y continúen atrayendo gente rica a Austin, las promesas de “viviendas de clase media” nunca se materializarán, mientras que los residentes de bajos ingresos serán desplazados en el proceso.

6. Incluso si las personas son desplazadas en el corto plazo para la reurbanización, ¿serán asequibles estas unidades? HOME no tiene mecanismos establecidos para exigir asequibilidad. En cambio, se basa en regulaciones cada vez menores para que el “mercado libre” produzca unidades asequibles. Pero los inversionistas se enfocarán en unidades de precio más alto para maximizar las ganancias y seguir atrayendo compradores adinerados a Austin. ¿La realidad? Cuando la zonificación se haya producido en otras ciudades, el efecto de desplazamiento a largo plazo de las comunidades de bajos ingresos y BIPOC. La Ciudad zonifica efectivamente las comunidades cercanas al Este de Austin en el proceso de planificación vecinal mediante el uso de “Opciones de Relleno de Uso Especial”, permitiendo tamaños desde lotes más pequeños a mayores unidades. Después que se adoptaron estas herramientas, se presentaron ante la

comunidad como un medio para “aumentar la asequibilidad”, y así se produjo rápidamente la reurbanización. En 10 años, la población negra disminuyó un 66%, la población latina disminuyó un 33% y la población blanca aumentó un 442%. El impacto en la comunidad se detalla en el Estudio de Política Urbana del Instituto de UT dirigido por Eric Tang (Aquellos que se quedaron).

7.¿El aumento de la oferta de viviendas acabará provocando que los costos de la vivienda bajen?

No, no se aplica en este caso. Esto es cierto cuando se trata de aumentar la oferta de viviendas profundamente asequibles porque las personas de bajos ingresos que no pueden afrontar los costos actuales de la vivienda se mudan a viviendas que sí pueden pagar, abriendo unidades para personas de ingresos medios (Estudio de producción de viviendas). Sin embargo, HOME no tiene requisitos de asequibilidad. Eso significa que HOME permite a los desarrolladores construir más unidades a “precio del mercado”, maximizando sus ganancias. Cuando se construyan más viviendas a “precio de mercado” (sin requisitos de asequibilidad) en una área, las personas ricas se mudarán allí y cambiarán la composición de la comunidad a largo plazo. La reurbanización a precios de mercado aumenta los impuestos las propiedades y los alquileres, destruyendo las viviendas asequibles existentes en el proceso y acelerando la gentrificación en las áreas circundantes. El único supuesto mecanismo de asequibilidad es la economía de goteo y la esperanza de que los inversionistas hagan que las casas sean más asequibles. Sin embargo, las unidades se venderán para obtener las máximas ganancias. Construyendo más viviendas para los ricos, desplazando a los residentes existentes de ingresos medios y bajos y atrayendo a más gente rica a Austin en un círculo vicioso.

8.¿Crees que la densidad es mala? No. Si HOME requiriera una densidad verdaderamente asequible con protecciones ambientales razonables*, estaríamos a favor. Pero no es así en absoluto. Lo que falta en el debate contra la densidad y a favor de la densidad es que el NIVEL DE ASEQUIBILIDAD de la densidad de viviendas importa. Todos podemos respaldar una densidad profundamente asequible. Necesitamos un desarrollo comunitario sin desplazamientos y una densidad asequible, no una densidad a precios de mercado. INICIO no lo es. El nuevo urbanismo, la densidad y las ciudades transitables no significa nada si las personas de bajos ingresos y de color ni siquiera esten allí para tener una experiencia de ella, a causa de que hemos sido desplazados.

* También talarán una tonelada de árboles debido a esta densidad inasequible, lo que empeorará el efecto de isla de calor urbano en contra de los objetivos del Plan de Equidad Climática en un momento en que Austin seguirá experimentando sequías y olas de calor relacionadas con el clima a largo plazo. Los desplazamientos más largos para los BIPOC desplazados de bajos ingresos y el desarrollo intensivo que provoca inundaciones también son impactos ambientales.

9. HOME sólo empeorará las cosas porque afirma que la CAUSA de la crisis de asequibilidad de la vivienda es la solución.

El “mercado” (inversores/desarrolladores) crea muchas viviendas para los ricos porque es rentable. Esto ha desplazado a las comunidades BIPOC de bajos ingresos y ha creado la crisis de asequibilidad de la vivienda. HOME desregulará el mercado y acelerará la gentrificación impulsada por las ganancias. Los planes de reurbanización con fines de lucro impulsados por inversores como HOME son la causa de la crisis de asequibilidad de la vivienda, no la solución.

>> [Regístrate AQUÍ para mantener contacto](#): necesitamos tu voz ahora más que nunca. Se trata de la mayor lucha contra el gentrificamiento desde CodeNEXT hace 5 años. ¡Hagamos de esto un momento crucial en la crisis de asequibilidad de vivienda, en donde nuestras comunidades hablen juntas!

>>> [Obten más información](#), comparte estos recursos y consulta información sobre la Comisión de Planificación y las enmiendas del Código de Desarrollo Territorial.