

Student Loan Debt Relief

<p><i>PURPOSE</i></p>	<p>To assist homebuyers affected by increasing student loan debt with purchasing a home in Illinois. The Illinois Housing Development Authority (IHDA), IHDA Mortgage, offers SmartBuy. This down payment assistance (DPA) is offered as a 2nd mortgage in conjunction with a promissory note for 15% of the purchase price (up to \$40,000) for student debt relief for qualified borrowers.</p>
<p><i>DATE</i></p>	<p>Reservations for IHDA Mortgage – SmartBuy will open in Fall 2020 and run until IHDA has exhausted funds and closed the program for reservations in TPO Connect.</p>
<p><i>USAGE</i></p>	<p>The student loan debt relief funds provided are in the form of a promissory note and deed restriction for an owner-occupied, primary residence purchase. The DPA 2nd can be used for closing cost and/or down payment. All assistance must be used with an IHDA 30-year fixed rate 1st mortgage. Please note: with all IHDA Mortgage programs, cash back at closing for borrowers may not exceed \$250 + plus any amount over their required minimum investment (any additional should be principal reduction).</p>
<p><i>DOWN PAYMENT ASSISTANCE</i></p>	<p>The DPA or “assistance” amount shall be recorded as a 2nd mortgage and can be used to cover down payment and/or closing costs. Assistance is limited to \$5,000. The 2nd mortgage term shall be 30 years. The full principal balance of \$5,000, less any optional payments, is due upon the sooner of the maturity date or repayment of the 1st mortgage. The 2nd mortgage may be pre-paid at any time without penalty. The 2nd mortgage may not be re-subordinated.</p>
<p><i>STUDENT LOAN DEBT RELIEF</i></p>	<p>The funds will be in the form of a promissory note of up to 15% of the purchase price, not to exceed \$40,000. This will be used to completely pay off a borrower’s outstanding student debt balance at the time of home purchase. It will be forgiven at a rate of 1/36th. In addition, a deed restriction will require that the borrower sell to a household that qualifies under IHDA income and purchase price limits if sold within the first three years.</p>
<p><i>PAYMENTS</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • The 2nd mortgage will have no monthly payment. Full repayment of the 2nd will be due upon the sooner of the maturity date or repayment of the 1st mortgage (including refinance or sale of the property), or other qualifying repayment events. (Review Mortgage and Note for full terms.) • The promissory note will have no monthly payment and is forgiven at 1/36th (remainder due upon sale or refinance if the event takes place within the first 3 years from the settlement of the first mortgage).
<p><i>INTEREST RATE (SET BY IHDA)</i></p>	<p><u>Daily IHDA rates apply</u> on the 1st mortgage. The 2nd mortgage carries 0% interest.</p>
<p><i>MINIMUM BORROWER INVESTMENT</i></p>	<p>The greater of 1% or \$1,000 of the purchase price. (The borrower may not use the tax proration toward the borrower's contribution of 1% or \$1,000.00 (whichever is greater) into the transaction, those funds must be from the borrower’s own funds or from gift funds (if allowable per Fannie Mae guidelines.) Please defer to the IHDA Mortgage Program Matrix and Procedural Guide for details.</p>
<p><i>REPAYMENT AND RECAPTURE</i></p>	<p>The funds will be forgiven pro rata on a monthly basis over a 3-year forgiveness period (1/36th) in the form of a promissory note. A deed restriction for three years will require the borrower to sell to a household that qualifies under IHDA income and purchase price limits if sold within the first three years.</p> <p>The 2nd mortgage DPA funds will be 0% deferred. The DPA 2nd is required to be used in conjunction with an IHDA 30-year fixed rate 1st mortgage.</p> <p>The 1st mortgage will carry a 30-year term and must carry Private Mortgage Insurance as may be required for FNMA HFA Preferred.</p> <p>All may be subject to repayment or recapture depending on terms of legal documents.</p>
<p><i>INCOME REQUIREMENTS</i></p>	<p>Borrower’s income must be at or below the limits of the county in which the property is located. The lenders must calculate income using the calculator posted on The Document Library to qualify for IHDA Mortgage DPA.</p>



BORROWER ELIGIBILITY

- May be a first time or non-first-time homebuyer purchasing a primary residence in Illinois
- Minimum credit score – 640
- Maximum total debt-to-income (back end) ratio of 45.00% for all loan types
- IHDA income and property purchase price limits apply
- Must meet the student loan debt requirements below
- FNMA HFA Preferred only
- DACA recipients may be eligible as permitted by agency.
- Property must be a qualified single-family dwelling (this includes condos, townhomes, and 2-units as allowed by Agency)
- Pre-purchase homeownership education meeting standards defined by HUD or the National Industry Standards for Homeownership Education and Counseling is required for each borrower - PRIOR TO CLOSE (PTC) - or the loan is unsaleable
- No manufactured homes

Borrowers must meet all eligibility requirements established for the IHDA Mortgage programs, U.S. Bank overlays, and Fannie Mae guidelines.

STUDENT LOAN DEBT REQUIREMENTS

- Minimum remaining student loan debt balance of \$1,000 and up to a maximum of 15% of the purchase price or \$40,000, whichever is lower.
- The student loan must be in the name of the borrower for the borrower's education.
- The loan included in the statement must be easily identifiable as a student loan
- The debt must be from an eligible educational institution is an accredited public, nonprofit, or proprietary (privately owned profit-making) college, university, vocational school, or other postsecondary educational institution. Also, the institution must be eligible to participate in a student aid program administered by the U.S. Department of Education. (Most accredited postsecondary institutions meet this definition.)
- A monthly statement or verification from the student loan lender/servicer (personal loans from private individuals do not qualify) verifying the amount of the indebtedness, must be in the loan file. (The lender is the organization that made the loan initially; the lender could be the borrower's school; a bank, credit union, or other lending institution; or the U.S. Department of Education.)
- The full student debt for at least one borrower must be entirely paid off at the time of the home purchase.
- If the full student debt for both borrowers can be paid off, that is permitted, but partial loan repayment will not be available under this program; either a borrower's loans are fully paid off, or not at all.
- The full outstanding balance of the student debt of the borrower (which shall not exceed 15% of the purchase price or \$40,000, whichever is lower) must be paid off as part of closing. This will be done by the title agency that closes the loan and immediately upon payment.

DISCLOSURE OF FUNDS

The 1st & 2nd mortgages require **TRID** (TILA-RESPA-INTEGRATED DISCLOSURE). On the 2nd mortgage, only recording fees are allowed. The student loan debt relief that is being covered in the SmartBuy transaction would be input into DU as "unsecured, no payment, forgivable personal loan".

DISCLAIMER

The terms and conditions are subject to change until the lender locks the loan in TPO Connect. A potential borrower should contact an approved lender for further loan information. In connection with the IHDA Down Payment Assistance programs, IHDA makes no promises, representations, or warranties to any party, including any borrower, about the actual benefit an IHDA loan might provide in specific situations. Each borrower's situation is different, and potential borrowers should seek the advice of a financial advisor, attorney or housing counselor before entering into any loan.



PROPÓSITO

Asistir compradores de casa que son afectados por préstamos estudiantiles que desean comprar una casa en Illinois. La Autoridad de Desarrollo de Vivienda de Illinois (IHDA), IHDA Mortgage, les ofrece SmartBuy. Esta asistencia de cota inicial (DPA) sería en forma de una hipoteca secundaria en conjunto con un contrato de promesa de pago, les ofrece el 15% del precio de compra (hasta \$40,000) para asistirles en el alivio de deuda estudiantiles para compradores calificados.

FECHA

Reservaciones para IHDA Mortgage-SmartBuy empezará en el otoño de 2020 y continuará hasta todos los fondos sean agotados y/o el programa se cierra in TPO Connect.

APLICACIÓN

Los fondos del alivio de deuda estudiantiles son proporcionados en forma de un contrato de promesa de pago y una restricción de escritura para prestamistas que ocupan su residencia principal. La asistencia de cota inicial (DPA) puede ser utilizada para costos de cierre y/o cota inicial. Toda la asistencia debe ser utilizada con una primera (1) hipoteca de IHDA de plazo de 30 años e interés fijo. Tenga en cuenta: con todos los programas hipotecarios de IHDA, los compradores no pueden recibir una devolución de dinero que excede \$250 + más su inversión mínima (algo adicional debe ser utilizado como reducción principal).

ASISTENCIA DE COTA INICIAL

La DPA o monto de asistencia será registrada como hipoteca secundaria y puede ser utilizada para su cota inicial y/o costos de cierre. La asistencia será limitada a \$5,000. La hipoteca secundaria tendría un plazo de 30 años. El saldo de los \$5,000, menos pagos opcionales, vence en la fecha de vencimiento o la terminación de las cotas de la primera hipoteca, lo que ocurra más temprano. La hipoteca secundaria puede ser prepagada sin multa. La hipoteca secundaria no puede ser re subordinada.

ALIVIO DE DEUDA DE PRÉSTAMOS ESTUDIANTILES

Los fondos serán garantizados por el contrato de promesa de pago, el 15% del precio de compra hasta el máximo de \$40,000 cualquiera sea menor. Los fondos serían utilizados para pagar completamente los préstamos estudiantiles del comprador. El monto pagado será perdonado a un ritmo de 1/36. Adicionalmente, una restricción de escritura requerirá que, si el hipotecario venda su casa, lo tendrá que vender a otro comprador que sea calificado bajo de los requisitos de IHDA de ingresos y límite de precio de compra durante los primeros 3 años.

PAGOS

- La hipoteca secundaria no tendrá pagos mensuales. Reembolso total de la hipoteca vence el día de vencimiento o el reembolso de la primera hipotecario (incluyendo refinanciamiento o venta de la propiedad) lo que ocurra más temprano. (Favor revisar los términos de la hipoteca y el contrato de pago (la nota))
- El contrato de promesa de pago no tendrá pagos mensuales y sería perdonado a un ritmo de 1/36 mensualmente (el saldo sería reembolsado si la casa se vende o sea refinanciada durante los primeros 3 años.)

PORCENTAJE DE INTERÉS (DETERMINADO POR IHDA)

Interés diario de IHDA sería aplicable en la primera hipoteca. La segunda hipoteca tendría una tasa de 0% de interés.

INVERSIÓN MÍNIMA DEL PRESTAMISTA

Lo mayor del 1% o \$1,000 del precio de compra. El prestamista no puede utilizar el prorrogo de impuestos de propiedad como su contribución del 1% o \$1,000 (cual sea mayor) para la transacción, estos fondos son obligatorio que sean del prestamista o fondos de regalo (si es permitido por reglamentos de Fannie Mae.) Favor difiere se a [IHDA Mortgage Program Matrix and Procedural Guide](#) para los detalles.

REQUISITO DE INGRESO

El ingreso del comprador no debe sobre pasar los límites del condado donde la vivienda este localizada. Los prestamistas deben calcular el ingreso utilizando la calculadora en la biblioteca de documentos de IHDA Mortgage DPA.

REPAGO Y RECUPERACIÓN

Los fondos serán perdonados a un ritmo de (1/36) mensualmente basado en un periodo de 3 años en forma del contrato de promesa de pago. La restricción de escritura requerirá que, si el hipotecario venda su casa, lo tendrá que vender a otro comprador que sea calificado bajo de los requisitos de IHDA de ingresos y límite de precio de compra durante los primeros 3 años.

ELEGIBILIDAD DEL PRESTAMISTA

Los fondos de la hipoteca secundaria con una tasa de 0% interés será diferido. Los fondos de la DPA son obligados para ser utilizado con una primera hipoteca de IHDA con un plazo de 30 años.

La primera hipoteca tendrá un plazo de 30 años y debiese llevar un seguro de hipoteca privado o como requerido por FNMA HFA preferido.

Todo puede ser recuperado bajo los términos de pago o dependiendo de los documentos legales.

- Puede ser un comprador de vivienda por primera vez o comprador que haiga comprado anteriormente (posterior de tres años) que está comprando su vivienda principal localizada en Illinois.
- Puntaje de crédito mínimo – 640
- Proporción máxima de deuda total a ingresos para todos los tipos de préstamos no debe sobre pasar el 45%.
- Límites de ingreso y precio de compra de IHDA son aplicables.
- Debe cumplir con los requisitos de deuda de préstamos estudiantiles.
- FNMA HFA Preferred solamente
- Los beneficiarios de DACA pueden ser elegibles según lo permita la agencia.
- La propiedad debe ser una vivienda unifamiliar calificada (esto incluye condominios, casas adosadas y 2 unidades según lo permita la agencia)
- Se requiere asesoramiento educacional de vivienda que sea definido al estándar de HUD o el estándar nacional de industria previo de la compra de vivienda para cada prestatario antes del cierre o el préstamo no se puede vender.
- Casas manufacturadas no son eligibles

Los prestatarios deben cumplir con todos los requisitos de elegibilidad para los programas de hipotecarios de IHDA, las superposiciones de Fannie Mae, y las pautas de US Bank.

REQUISITOS DE DEUDA DE PRÉSTAMOS ESTUDIANTILES

- Saldo mínimo restante del préstamo estudiantil de \$1,000 y hasta un máximo del 15% del precio de compra o \$40,000, lo que sea menor.
- El préstamo estudiantil debe estar en el nombre del prestatario para la educación del prestatario.
- El préstamo incluido en el estado de cuenta debe ser fácilmente identificable como un préstamo para estudiantes y debe ser parte de los préstamos enumerados en el informe de crédito del prestatario.
- La deuda debe ser de una institución educativa elegible que sea un colegio, universidad, escuela vocacional u otra institución educativa postsecundaria publica acreditada, sin fines de lucro o propiedad privada (con fines de lucro). Además, la institución debe ser elegible para participar en un programa de ayuda estudiantil administrado por el Departamento de Educación de los Estados Unidos. (La mayoría de las instituciones postsecundarias acreditadas cumplen con esta definición.)
- Un estado de cuenta mensual o verificación del prestamista/administrador de préstamos para estudiantes (los préstamos personales de individuos privados no califican) que verifique el monto de la deuda debe estar en el archivo del préstamo. (El prestamista es la organización que otorgo el préstamo inicialmente; el prestamista podría ser la escuela del prestatario; un banco, cooperativa de crédito u otra institución crediticia; o el Departamento de Educación.)
- La deuda total del préstamo estudiantil de al menos un prestatario debe pagarse por completo en el momento de la compra de la vivienda.
- Si la deuda estudiantil de ambos prestatarios se puede pagar, eso está permitido, pero el reembolso parcial del préstamo no estará disponible bajo este programa; o el préstamo de un prestatario se cancela en su totalidad o no se paga.
- El saldo total pendiente de la deuda estudiantil del prestatario (que no excederá el 15% del precio de compra o \$40,000, lo que sea menor) debe liquidarse como parte del cierre. Esto lo hará la agencia de títulos que cierra el préstamo e inmediatamente después del pago,

DIVULGACIÓN DE FONDOS

Las hipotecas primera y secundaria requieren divulgación integradas de TRID-RESPA. En la segunda hipoteca, solo se permiten tarifas de registro. El alivio de la deuda de préstamos estudiantiles debe divulgarse en DU como "préstamo(s) que no sea asegurado, que no tenga pago mensual, y que sea un préstamo perdonado".

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Los términos y condiciones están sujetos a cambios hasta que el prestamista bloquee el préstamo en TPO Connect. Un prestatario potencial debe comunicarse con un prestamista aprobado para obtener más información sobre el préstamo. En relación con los programas de asistencia para el pago inicial de IHDA, IHDA no hace promesas, represalias ni garantías a ninguna de las partes, incluido cualquier prestatario, sobre el beneficio real que un préstamo de IHDA podría proporcionar en situaciones específicas. La situación de cada prestatario es diferente y los prestatarios potenciales deben buscar el consejo de un asesor financiero, abogado o consejero de vivienda antes de entrar cualquier préstamo.



FINANCING THE CREATION AND PRESERVATION OF AFFORDABLE HOUSING IN ILLINOIS.