

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 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 November 2024 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 student loan debt relief funds will be in the form of a promissory note of up to \$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>	<p>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.)</p> <p>The promissory note for the student loan debt relief funds 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>
<p><i>INTEREST RATE (SET BY IHDA)</i></p>	<p>Daily IHDA rates apply 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 Matrix and Procedural Guide for details.</p>
<p><i>REPAYMENT AND RECAPTURE</i></p>	<p>The student loan debt relief 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 will 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 the loan type.</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 for all loan types
- Loan Types - Fannie Mae HFA Preferred, Freddie Mac HFA Advantage, and FHA only
- Maximum total debt-to-income (back end) ratio of 50.00%. (Loans with DTI 45.01% - 50.00% (i) must use [Finally Home! Homebuyer Education](#) prior to close and (ii) FHA loans must have a credit score of 680 or higher.)
- IHDA [income and property purchase](#) price limits apply
- Must meet the student loan debt requirements below
- DACA recipients may be eligible as permitted by Agency/loan type
- Property must be a qualified single-family dwelling (this includes condos, townhomes, and 2-units as allowed by Agency)
- Pre-purchase [homeownership education](#) 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 applicable Agency guidelines.

STUDENT LOAN DEBT REQUIREMENTS

- Minimum remaining student loan debt balance of \$1,000 and up to a maximum of \$40,000.
- The student loan(s) must be in the name of the borrower for the borrower's education.
- The debt must be from an eligible educational institution, this means 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) for each loan 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.)
- A payoff statement dated within 30 days of closing for each student loan account must be in the loan file.
- The loan(s) included in the statement must be easily identifiable as a student loan(s).
- 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 \$40,000) 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.

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/Illinois Housing Development Authority (IHDA), IHDA Mortgage, les ofrece SmartBuy. Esta asistencia para el pago inicial (DPA) sería en forma de una hipoteca secundaria en conjunto con un contrato de promesa de pago, les ofrece hasta \$40,000 para asistir en el alivio de deuda estudiantiles para compradores calificados.

FECHA

Reservaciones para IHDA Mortgage-SmartBuy abriera Noviembre de 2024 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 pago inicial (DPA) puede ser utilizada para el enganche y/o costos de cierre. 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 PAGO INICIAL

El pago inicial (DPA) o monto de asistencia será registrada como hipoteca secundaria y puede ser utilizada para el enganche 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 penalidad. La hipoteca secundaria no puede ser re subordinada.

ALIVIO DE DEUDA DE PRÉSTAMOS ESTUDIANTILES

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

PAGOS

La hipoteca secundaria no tendrá pagos mensuales. El pago total de la hipoteca secundaria deberá realizarse en la fecha de vencimiento o el pago de la hipoteca primaria, lo que ocurra primero (incluyendo refinanciamiento o venta de la propiedad) o otros eventos de pago calificados. (Favor revisar los términos de la hipoteca y el contrato de pago (la nota)).

PORCENTAJE DE INTERÉS (DETERMINADO POR IHDA)

El contrato de promesa de pago no tendrá pagos mensuales y sería perdonado a un ritmo de 1/36 mensualmente (el saldo sería pagado si la casa se vende o sea refinanciada durante los primeros 3 años.)

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

INVERSIÓN MÍNIMA DEL PRESTATARIO

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

REPAGO Y RECUPERACIÓN

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

Los fondos de la hipoteca secundaria con una tasa de 0% interés será diferido. Los fondos de la asistencia para el pago inicial, DPA, son obligados para ser utilizado con una hipoteca primaria de IHDA con un plazo de 30 años.

La hipoteca primaria tendrá un plazo de 30 años y debiese llevar un seguro de hipoteca privado o como requerido por tipo de programa.

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



REQUISITO DE INGRESO

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

ELEGIBILIDAD DE PRESTATARIO

- Puede ser un comprador de vivienda por primera vez o comprador que haiga comprado anteriormente que está comprando su vivienda principal localizada en Illinois.
- Mínimo puntaje de crédito – 640 – para todo tipo de prestamo hipotecario
- Tipo de prestamo hipotecario – Fannie Mae HFA Preferred, Freddie Mac HFA Advantage, y FHA
- Máximo porcentaje de deuda total a ingresos para todo tipo de préstamos no debe sobre pasar el 50%. Prestamos con un porcentaje de deuda total a ingresos entre 45.01%-50.00% debe utilizar la educación para compradores de vivienda Finally Home antes del cierre, además prestamos de FHA requiere un puntaje de crédito 680 o mas
- Límites de ingreso y precio de compra de IHDA son aplicables.
- Debe cumplir con los requisitos de deuda de préstamos estudiantiles a continuación
- Los beneficiaros de DACA pueden ser elegibles según lo permita la agencia/tipo de prestamo.
- La propiedad debe ser una vivienda unifamiliar calificada (esto incluye condominios, casas adosadas y de 2 unidades según lo permita la agencia)
- Se requiere asesoramiento Educativo de Vivienda previo de la compra de vivienda para cada prestatario antes del cierre o el préstamo no se puede vender.
- Casas manufacturado no son eligibles

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

REQUISITOS DE DEUDA DE PRÉSTAMOS ESTUDIANTILES

- Saldo mínimo restante de \$1,000 del préstamo estudiantil y un máximo de \$40,000.
- El préstamo estudiantil debe estar en el nombre del prestatario(s) para la educación del prestatario.
- La deuda debe ser de una institución educativa elegible, esto significa un colegio público o sin fines de lucro o propia (propiedad privada, con fines de lucro), una universidad, escuela vocacional o otra institución educativa postsecundaria acreditada. Además, la institución debe ser elegible para participar en un programa de ayuda estudiantil administrada 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 del préstamo estudiantil, (préstamos personales de individuos privados no califican) que verifique el monto de cada 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.)
- Una declaración de pago fechada dentro de los 30 días posteriores al cierre, para cada cuenta de préstamo estudiantil, debe estar en el archivo del préstamo
- El préstamo(s) incluido en el estado de cuenta debe ser fácilmente identificable como préstamo(s) estudiantil.
- La deuda total del préstamo(s) estudiantil de al menos un prestatario debe pagarse por completo en el momento de la compra de la vivienda.
- Se puede liquidar la deuda estudiantil total de ambos prestatarios; eso está permitido, pero pago parcial del préstamo(s) no estará disponible bajo este programa, los préstamos de un prestatario deben liquidarse en su totalidad o nada en absoluto
- El saldo total pendiente de la deuda estudiantil del prestatario (que no excederá los \$40,000) 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.

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.