

# IHDA Access Forgivable

**MORTGAGE**  
4% DPA / \$6,000



<b>PURPOSE</b>	To assist homebuyers with down payment and/or closing costs associated with purchasing a home in the State of Illinois. The Illinois Housing Development Authority (IHDA) IHDA Mortgage offers Access 4%. This Down Payment Assistance (DPA) is offered as a recorded forgivable 2 <sup>nd</sup> mortgage for qualified borrowers.
<b>DATE</b>	Reservations for IHDA Mortgage – Access 4%, opened in February 2018 and will run until IHDA has closed the program for reservations in the TPO Connect.
<b>USAGE</b>	The funds provided are in the form of a forgivable 2 <sup>nd</sup> mortgage for an owner occupied, primary residence purchase. The DPA 2 <sup>nd</sup> is required to be used in conjunction with an IHDA 30-year fixed rate 1 <sup>st</sup> 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).
<b>DOWN PAYMENT ASSISTANCE</b>	The DPA or “assistance” amount shall be recorded as a 2 <sup>nd</sup> lien and may be used to cover down payment and/or closing costs. Assistance is limited to <b>4% of the purchase price up to \$6,000</b> . The 2 <sup>nd</sup> mortgage shall be forgiven pro rata on a monthly basis over a 10-year forgiveness period. The 2 <sup>nd</sup> mortgage may not be re-subordinated.
<b>2<sup>ND</sup> MORTGAGE PAYMENT</b>	No monthly payment due. Full repayment is required following certain qualifying repayment events. (Review Mortgage and Note for full terms.)
<b>INTEREST RATE (SET BY IHDA)</b>	<u>Daily IHDA rates apply</u> on the 1 <sup>st</sup> mortgage. The 2 <sup>nd</sup> mortgage carries 0% interest.
<b>MINIMUM BORROWER INVESTMENT</b>	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 by the AUS.) Please defer to the <a href="#">Program Matrix</a> and <a href="#">IHDA Procedural Guide</a> for details. The <b>2<sup>nd</sup> mortgage</b> funds will be forgiven pro rata on a monthly basis over a 10-year forgiveness period. The DPA 2 <sup>nd</sup> is required to be used in conjunction with an IHDA 30-year fixed rate 1 <sup>st</sup> mortgage.
<b>REPAYMENT AND RECAPTURE</b>	The <b>1<sup>st</sup> mortgage</b> will carry a 30-year term and must be insured by FHA, guaranteed by VA or USDA, or carry Private Mortgage Insurance as may be required for FNMA HFA Preferred or FHLMC HFA Advantage. Both may be subject to repayment or recapture depending on terms of Recapture Notice.
<b>ELIGIBILITY</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Borrowers can be a first-time homebuyer or non first-time homebuyer in Illinois.</li><li>• Minimum credit score - 640 for all loan types</li><li>• FHA, VA, USDA, FNMA HFA Preferred, FHLMC HFA Advantage only<ul style="list-style-type: none"><li>○ AUS Approve/Eligible or Accept/Eligible findings required</li><li>○ Manual Underwrites – See Procedural Guide details</li></ul></li><li>• Maximum total debt-to-income (back end) ratio of 50.00%. (Loans with DTI 45.01% - 50.00% (i) must use <a href="#">Finally Home! Homebuyer Education</a> prior to close and (ii) FHA/USDA/VA loans must have a credit score of 680 or higher.)</li><li>• IHDA income and property purchase price limits apply</li><li>• Property must be a qualified single family dwelling (this includes condos, townhomes, and 2-units as allowed by Agency)</li><li>• Pre-purchase homeownership counseling is required for each borrower - PRIOR TO CLOSE (PTC) or the loan is unsaleable</li><li>• No manufactured homes</li></ul> Borrowers must meet all eligibility requirements established for the IHDA Mortgage programs, U.S. Bank overlays, and Agency guidelines.
<b>INCOME REQUIREMENT</b>	<b>Borrower's income must be at or below the limits</b> of the county in which the property is located. The lenders must calculate income using the calculator posted on <a href="#">The Document Library</a> to qualify for IHDA Mortgage DPA.
<b>DISCLOSURE OF FUNDS</b>	All 1 <sup>st</sup> and 2 <sup>nd</sup> mortgages require <b>TRID</b> (TILA-RESPA-INTEGRATED DISCLOSURE). On the 2 <sup>nd</sup> 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.



FINANCING THE CREATION AND PRESERVATION OF AFFORDABLE HOUSING IN ILLINOIS.

## PROPÓSITO

Para ayudar a los compradores de vivienda con pago inicio y/o costos de cierre asociado con la compra de vivienda en el estado de Illinois. La Autoridad de Desarrollo de Vivienda (IHDA), IHDA Mortgage, le ofrece Acceso 4%. Esta asistencia de pago inicio (DPA) se ofrece como una hipoteca secundaria, registrada y perdonada para prestamistas que sean calificados.

## FECHA

Reservaciones de IHDA Mortgage – Acceso 4% se abre en febrero 2018 y continuará hasta que IHDA cierre el programa de reservaciones en TPO Connect.

## APLICACIÓN

Los fondos son proporcionados en forma de una hipoteca secundaria 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 prestamistas 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 al 4% hasta \$6,000 cualquiera sea menor. La hipoteca secundaria se perdonará a un ritmo mensual sobre 10 años. La hipoteca secundaria no puede ser re subordinada.

## PAGO DE HIPOTECA SECUNDARIA

No se adeuda ningún pago mensual. Se requiere el pago completo después de ciertos eventos de pago que califican. (Revise la hipoteca y el contrato de pago (la nota) para conocer los términos completos.)

## 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 prorrateo 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 AUS.) Favor difiere se a [IHDA Mortgage Program Matrix and Procedural Guide](#) para los detalles.

## REPAGO Y RECUPERACIÓN

Los fondos de la **hipoteca secundaria** serán perdonados en la forma de ritmo mensual sobre un periodo de 5 años. La DPA secundaria se requiere que se utilice junto con una primera hipoteca de tasa fija de 30 años de IHDA

La **primera hipoteca** tendrá términos de 30 años y debe ser asegurado por FHA, garantizado por VA o USDA, y llevar seguro hipotecario privado o como sea requerido por FNMA HFA Preferred o FHLMC HFA Advantage.

Ambos pueden estar sujetos a reembolso y recuperación según los términos del aviso de recuperación.



## ELEGIBILIDAD DEL PRESTAMISTA

- 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 máximo total de deuda a ingresos de 50.00%. (Los préstamos con DTI 45.01% - 50.00% (i) deben usar Finally Home! Educación para compradores de vivienda antes del cierre y (ii) los préstamos de la FHA/USDA/VA deben tener un puntaje credito de 680 o superior.)
- FHA, VA, USDA, FNMA HFA Preferred, FHLMC HFA Advantage solamente
  - Evaluación automatizada por Sistema (AUS), aprobado/eligible requerido en las recomendaciones.
  - Suscriptor manual no es permitido
- Límites de ingreso y precio de compra de IHDA son aplicables.
- La propiedad debe ser una vivienda unifamiliar calificada (esto incluye condominios, casas adosadas y 2 unidades según lo permita la agencia)
- Se requiere asesoramiento previo a la compra de vivienda para cada prestatario antes del cierre o el préstamo no se puede vender.
- Casas manufacturado 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.

## 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.

## DIVULGACIÓN DE FONDOS

Las hipotecas 1 y 2 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.*

