



July 2011

Dear Interested Lender:

This letter is to provide you with information on the City of Gaithersburg's down payment and closing cost loan program. Although the program is financed primarily under the federal Community Development Block Grant (CDBG) program, City funds are also available for eligible first-time homebuyers who exceed the HUD income maximums.

Attached is a synopsis of the program. Please do not hesitate to contact me if you have any questions, comments or suggestions. I appreciate your interest in becoming a partner with the City on this homeownership program. Only qualified, approved lenders are eligible. Approved lenders under the Maryland Mortgage Program are automatically enrolled in the City's program.

Please contact me by email at [lkauffmann@gaitthersburgmd.gov](mailto:lkauffmann@gaitthersburgmd.gov) or at (301) 258-6320.

Sincerely,



Louise M. Kauffmann  
Housing and Community Development Director

Attachments



*Gaithersburg*

A CHARACTER COUNTS! CITY

**The Gaithersburg Homeownership Assistance Loan Program**  
**Receive up to \$20,000**

The Loan may be used to cover down payment and pre-approved closing costs if they are recorded on the HUD-1 and approved by the City Attorney prior to settlement.

**CLOSING COST LOAN ASSISTANCE: ZERO PERCENT (0 %) INTEREST DEFERRED LOAN**

- Loan amount based on the eligible recipient's household earnings and location. Except for eligible displaced tenants, all buyers must purchase within the City of Gaithersburg corporate limits.

**OBLIGATION TO REPAY:**

The full amount borrowed shall be due and payable upon:

1. The re-sale or refinancing of a unit purchased with any loan funds provided under this Program or upon the purchase of a second residential property.
2. Loan recipients may secure a one-time home equity line of credit up to \$10,000 without triggering repayment.
3. Recipients who receive any subsequent or additional lines of credit, regardless of the amount, shall be required to repay the full amount of any loan disbursed under this Program at the time a second or additional line of credit is secured.
4. Failure to occupy unit without written approval from City Manager or designee.

The property must be owner-occupied and remain owner occupied while the loan is outstanding. This loan may be used in conjunction with other State or local housing assistance programs. This obligation is separate from any mortgage-related or property-related requirements or conditions. The City of Gaithersburg is an approved employer under the *House Keys 4 Employees* program, and City employees would be eligible for an additional \$2,500 from the State of Maryland.

**BORROWER ELIGIBILITY:**

1. Must have a credit report score of 620 or higher on at least one credit report.
2. Must not have owned a home for a period of at least 3 years prior to the date of settlement and must occupy the unit purchased with funds under this Program as their ONLY residential property. City Manager may waive this condition for good cause.
3. Must complete homeownership counseling within 12 months prior to settlement.
4. Although there are no residency requirements to apply, the property being purchased must be within the City of Gaithersburg. Eligible displaced residents may purchase anywhere in Montgomery County, Maryland. Higher loan funds are available for buyers who purchase within the incorporated City limits.
5. No purchase price limit for a property unless receiving financing through the HOC Mortgage Program or HUD.
6. Federal funds are available for households meeting the income limits set by HUD. City funds are available for those buyers whose incomes exceed HUD Section 8 limits and are otherwise eligible. The income limits are established from the Washington-DC Metropolitan Area Median Income (AMI), which changes yearly. Current figures are:

<u>Household Size</u>	<u>HUD (CDBG) Income Maximums (2011)</u>
1	\$ 57,960
2	\$ 66,240
3	\$ 74,520
4	\$ 82,800
5	\$ 89,424
6	\$ 91,900
7	\$ 98,200
8	\$104,500



**Gaithersburg**  
A CHARACTER COUNTS! CITY

**Sinopsis del Programa de Préstamos de Ayuda para la Compra de Casas de Gaithersburg**  
**(Hasta \$20,000 disponible hacia cada compra)**

**PRESTAMO DE AYUDA CON LOS COSTOS DEL CIERRE:** PRESTAMO SIN INTERES

La cantidad del préstamo se basa en los ingresos familiares del solicitante que califique y la ubicación en Gaithersburg.

Los residentes del condado de Montgomery que no viven actualmente dentro de los límites de la Ciudad de Gaithersburg deben comprar vivienda dentro de los límites de la Ciudad para calificar para el programa.

Los residentes de la Ciudad o inquilinos desplazados pueden comprar en cualquier lugar dentro del condado de Montgomery; sin embargo, el comprador no calificará para la cantidad máxima si compra fuera de los límites incorporados de la Ciudad.

**OBLIGACION DE REPAGO:**

La cantidad completa tendrá que pagarse de esta manera:

1. En el momento de refinanciar o vender la unidad comprada con cualquiera de los fondos del préstamo que se ofrecen bajo este programa o al comprarse una segunda propiedad residencial.
2. Los que reciban el préstamo pueden conseguir una línea de crédito de hasta \$10,000 sin tener que hacer algún pago del préstamo
3. Los que reciban cualquier línea de crédito adicional, sin importar la cantidad, tiene la obligación de pagar la cantidad completa de cualquier préstamo bajo este programa al momento que se concrete la línea de crédito adicional.
4. Al no ocupar la propiedad, con la excepción de tener una aprobación del Administrador de la Ciudad o de la persona designada.

La propiedad debe de estar ocupada por el dueño y debe de permanecer ocupada por el dueño mientras no se haya pagado el préstamo.

Este préstamo se puede usar en combinación con otros programas de ayuda de vivienda locales o del Estado.

Esta obligación está separada de cualquier requisito o condición relacionada con la propiedad o con la hipoteca.

**ELIGIBILIDAD DE PRESTATARIO:**

1. Debe tener un puntaje en su reporte de crédito de 620 o más alto en por lo menos una de las agencias de reporte de crédito. Los puntajes de 619 o menos no califican. Sin embargo, los inquilinos con puntajes de crédito por debajo de los 620 no están excluidos de someter un Certificado de Interés y pueden calificar a un préstamo siempre y cuando logren un puntaje mínimo de 600 por lo menos treinta días antes de la ejecución del contrato de compra.
2. No puede haber sido dueño de vivienda por un período de tres años antes de la fecha de cierre y debe ocupar la unidad que compre con fondos de este programa como su única propiedad de residencia. El Administrador de la Ciudad puede dispensar de esta condición con alguna buena causa.
3. Debe completar consejería de compra de casa dentro de los 12 meses antes del cierre.
4. La propiedad que se compre debe ubicarse en el condado de Montgomery. Fondos más altos están disponibles para aquellos que compren dentro de los límites incorporados de la Ciudad.
5. No existe límite de precio de la propiedad a no ser que reciba fondos del programa de Hipotecas de HOC.
6. Los fondos federales están disponibles para familias que tengan ingresos que determine HUD. Los fondos de la Ciudad están disponibles para aquellos compradores cuyos ingresos excedan los límites de Sección 8 de HUD y califiquen como inquilinos desplazados como lo define la Ciudad. Los límites de ingresos están establecidos para el área metropolitana de Washington DC en base al ingreso medio del área (AMI), el cual cambia anualmente. Las cantidades vigentes son:

<b><u>Número de personas en la familia</u></b>	<b><u>Ingreso Máximo según HUD (2011)</u></b>
1	\$57,960
2	\$66,240
3	\$74,520
4	\$82,800
5	\$89,424
6	\$91,900
7	\$98,200
8	\$104,500