



HOMEBUYER CHOICE PROGRAM BUYER GUIDELINES

UPDATED - 08-6-2024

Indianapolis Community Land Trust and Homebuyer Choice Program Overview

With the Indianapolis Community Land Trust’s (Indy CLT) Homebuyer Choice Program, you pick where you want to live and which house you want to buy. The Indy CLT will then help you afford it by providing financial assistance to purchase any home in Indianapolis.

With the Homebuyer Choice Program, you can receive up to \$100,000 through an affordability grant to help lower the cost of buying a high-quality, “turn-key” home anywhere in the City of Indianapolis. You contribute what you can afford for the home purchase, usually in the form of what you could qualify for through a standard mortgage. The Indy CLT affordability grant helps cover the rest of the home's purchase price, bridging the difference between what you can obtain via a mortgage and the total cost of acquiring the property. Existing homes will only be accepted into the program if they do not require any deferred maintenance or rehab needs at the time of purchase.

With financial assistance lowering the cost of the home for you, the Indy CLT permanently captures that affordability by placing the land beneath the home “in trust”. With the land beneath your home held in trust, you can join a community of homeowners who share land ownership with the community land trust. All CLT homeowners agree to pass on the affordability of their home to future buyers: both by limiting its resale price to an affordable amount set out in the Ground Lease – and by agreeing to sell to a buyer with a modest income who can deeply benefit from that affordability in the future. If you never decide to sell your home, it can be passed down through inheritance to your spouse, partner, or children without any restrictions. You can leave your home to anyone, provided they are on the ground lease or are income-qualified. Even though you share ownership with the community land trust, you have the exclusive right to use and enjoy the land beneath your home for as long as you live there, while taking on the responsibilities of paying taxes, utilities, and upkeep of the home just as any other homeowner would in traditional homeownership. The advantage of the Indy CLT Homebuyer Choice program are plenty, but a few significant benefits include:

- Potential renters who cannot afford to purchase a home can use the Indy CLT to become homeowners.
- The CLT will provide up to \$100,000 in subsidy to purchase a home.
- These options provide opportunities for folks to acquire equity to eventually purchase market-rate homes later if they choose to.
- This approach creates perpetually affordable homes that will now be affordable for future generations of under-resourced buyers.

The Indy CLT not only benefits you as the homeowner, but also positively impacts the community.

Homeowner Benefits	Community Benefits
Below market rate purchase price.	Provides homeownership options for those who have traditionally been left out of homeownership.
Safe loans with fixed rate financing.	Community land trust conserves land & protects the condition of affordable housing.
Stable housing costs & security from eviction.	Resale restrictions protect community investment and keep homes affordable for the next generation.
Membership in a homeowner community with build-in support from CLT staff.	Combats gentrification & cultural displacement.

How the Indy CLT Creates and Preserves Affordable Homeownership

The Indy CLT resale formula is a 2% simple fixed-rate resale formula. Essentially, for every year you live in the home, you will accrue 2% in equity of the CLT purchase price. The CLT purchase price is defined as the property purchase price less the amount of the affordability grant provided by the Indy CLT. The table below provides an example of the Indy CLT resale formula:

Indy CLT Homebuyer Journey		
Market Purchase Price of Home	\$160,000	<i>Assumes it the same as the appraised value</i>
What You Can Afford (mortgage amount)	\$110,000	<i>69% of total property value</i>
Indy CLT Affordability Grant	\$50,000	
CLT Sale Price to You	\$110,000	
10 Years Later		
New Property Value	\$240,000	
Property Increase in value	\$80,000	<i>Less \$160,000 original appraised value</i>
Your Proceeds at Resale	\$22,000	<i>2% x \$110,000 = \$2,200 x 10 years = \$22,000 PLUS mortgage principal paid down + Down Payment Assistance satisfied + eligible capital improvements made by the homeowner.</i>
Future Indy CLT Buyer's Purchase Price:		
Initial Indy CLT Price of First Owner	\$110,000	
Plus Previous Owner's Resale Proceeds	\$22,000	
Indy CLT Affordable Resale Purchase Price	\$132,000	<i>55% of total property value</i>

Homebuyer Choice Eligibility

You and all of your household members must collectively earn less than 60% of the Area Median Income (AMI) for the Indianapolis Metro area at the time of your Indy CLT home purchase. The household income is determined using the gross (before tax) annual income for all individuals 18+ years of age who will be living in the home at the time of closing. Income limits are determined by the Department of Housing and Urban Development (HUD) and can change annually. Income limits for 2024 are listed below, by AMI and household size.

	1-person	2-person	3-person	4-person	5-person	6-person	7-person	8-person
30% AMI	\$21,600	\$24,700	\$27,800	\$30,850	\$33,350	\$35,800	\$38,300	\$40,750
60% AMI	\$43,260	\$49,440	\$55,620	\$61,740	\$66,720	\$71,640	\$76,560	\$81,540

Why Prioritize 60% AMI?

According to a 2022 Fair Housing Center of Central Indiana report, "half of renters in Marion County earn \$35k or less annually, but only an estimated 35% of the County's multifamily rental units are affordable to them. This disproportionately affects households of color. While households of color represent 36% of all households, roughly half of the households earning less than \$35k in income are Black and 13% are Hispanic."

Homebuyer Choice Program Steps

This section describes the steps needed to purchase a home through the Indy CLT Homebuyer Choice Program.

Step 1: Understand the Community Land Trust Model and the Indy CLT

Community Land Trusts are founded on three basic principles:

1. when the community owns the land, the community controls its own destiny;
2. removing the cost of purchasing land makes homeownership much more affordable; and
3. we need to think long-term when it comes to affordable housing issues.

Like most community land trusts, the Indy CLT is a community-based nonprofit organization that was established to own land on behalf of the community, which we use to provide homeownership opportunities to people who otherwise would not be able to buy a home. When you buy a home through the Indy CLT, you will be purchasing a home at a price that you can afford. The Indy CLT will provide an affordability grant bridging the amount you can obtain a mortgage for and the actual purchase price of the property. In exchange for this financial assistance, the Indy CLT will hold the title of the land under the home and you will rent it via a 99-year renewable ground lease. In terms of your day-to-day experience, owning a land trust house doesn't feel any different than owning any other type of house — except that your mortgage payment will be a whole lot lower.

One other thing makes us very different from other organizations — when we build, renovate, or acquire a home, we aren't just thinking about the first homeowner — we're thinking about the 7th homeowner. This means that we want our homes to be affordable not only for the first buyer, but for all subsequent buyers. This is the reason that we have established our resale formula, which makes sure that the resale prices of our homes don't increase faster than wages. If folks earning 60% of the Indianapolis median income are going to be able to afford our homes in the year 2050, then the only way that will work is through the Indy CLT resale formula.

As an overview, when you buy a home with the Indy CLT, you:

- Purchase the house but not the land (this lowers your purchase price).
- Lease the land from the land trust under a 99-year renewable ground lease — which is as close to forever as we can make it.
- Buy your house at a below-market-rate price — and in return, if you ever sell your land trust home, you agree to sell your home to another income-eligible household at a below-market-rate price. The resale formula, which governs the resale price, is simple: you will receive 2% of the CLT purchase price (purchase price on the property less the CLT affordability grant) for every year you choose to live in the home.
- Can stay in your home as long as you live — and you can pass it along to your spouse, partner, or children without any restrictions. You can leave your home to anyone, provided they are on the ground lease or are income-qualified. Or you can resell and get back the equity you put in, plus 2% of the CLT price for every year you've owned the home, plus any down payment assistance that has been forgiven over time.

Step 2: Become a CLT Member

The homebuyer choice program is open to CLT members. There is no cost to become a CLT member. Go to indyclt.org/membership to become a member. Be sure to check “yes” when asked if you are interested in obtaining affordable housing through the Indianapolis Community Land Trust.

Step 3: Complete an Indy CLT Screening Form

Upon signing up for membership, a staff member will send you a screening form. This screening form serves to determine pre-eligibility based on income level and provides valuable information to the Indianapolis Community Land Trust (Indy CLT) regarding the level of interest in the program and participants' circumstances. Households identified as pre-eligible through the screening form will proceed to the next step.

Step 4: View the Indy CLT Ground Lease Orientation

The Indy CLT will provide a ground lease orientation in August 2024, and then a video recording will be available for future applicants. To learn more about the Indy CLT orientations and to reserve your spot at the next orientation, email info@indyclt.org.

Step 5: Complete an Indy CLT Application, Attend a HUD-certified Homebuyer Education Course, and Obtain a Mortgage Lender Pre-Approval Letter

Please note, you can complete the items in step 5 in any order you wish; however all three must be completed and submitted by 11:59 p.m. September 30, 2024 in order to be considered for CLT homeownership. Because of limited funding at this time, four households will be invited to continue with the process, based on completion of step five, lottery drawing (see step 6) and funding availability.

- Complete an Indy CLT Application
Full applications will be made available in the last half of 2024 for pre-eligible households who have completed the orientation. Please note, when applying you will need to provide:
 - Copies of eight (8) most recent paycheck stubs for each person in the household 18 years and older
 - Copies of two (2) years' most recent federal tax return for each person in the household 18 years and older
 - Copies of two (2) months' most recent bank statements for all accounts
 - SELF-EMPLOYED ONLY: Copies of three (3) years' federal tax return including Schedule C (i.e. Profit & Loss Worksheet)

- Attend a HUD-certified Homebuyer Education Course
Learn about the many stages of becoming a homeowner, from determining how much you can afford to the closing process, from people who know. [This course](#) is a great resource for anyone thinking about buying a home, not just for Indy CLT homebuyers.

- Obtain a Mortgage Lender Pre-Approval Letter
The Indy CLT requires that potential home-buyers be pre-approved for a mortgage. Interested buyers will need to receive and provide a mortgage pre-approval for a fixed-rate, 30-year mortgage from an Indy CLT approved lender. We want the process to be as smooth as possible for you! The Indy CLT has created partnerships with specific mortgage lenders to provide mortgages to our homebuyers. A mortgage pre-approval is a process you undertake with your lender looking at your credit history, income, assets, and debts, to determine how much you can afford to pay for a mortgage.

How Big of a Mortgage Can I Afford? Really, the issue is how big a monthly housing *payment* you can afford. Your monthly housing payment is made up of your mortgage principal and interest, property taxes, insurance, ground lease fee and repair. Your lender will be looking at how large a monthly housing payment you can afford given your household income and other long-term debts. Mortgage calculators are a great tool for you to use to get a sense of how big a mortgage you can afford before you meet with a lender. Most banks and credit unions have easy-to-use calculators right on their websites.

If you are seriously considering buying any home, getting a mortgage pre-approval is a good idea to know what kinds of homes you should look for. Keep in mind that a mortgage pre-approval letter is only valid for 90 days, but can be renewed as necessary. This mortgage pre-approval amount will assist the Indy CLT in determining how much assistance they will be able to provide to you. The Indy CLT will share a list of approved mortgage lenders to those who are invited to complete step 4.

In addition to obtaining a mortgage pre-approval, you should also begin thinking about the down payment and closing costs that might be required in order to purchase a home. You may also want to investigate what potential types of Down Payment Assistance (DPA) and closing cost help might be available to you. Your mortgage lender and homebuyer education provider will have more information on requirements and opportunities available.

- **Down Payment**
No matter how you slice it, you should expect to come up with some amount of a down payment for the purchase of a land trust home. The minimum required down payment is typically in the range 1-3% of the purchase price, depending on the loan program.
- **Closing Costs**
The process of purchasing a home costs money. There will be documents that will need to be recorded, loan officers to be paid, and taxes on the transaction that will need to be covered. All of these costs are in addition to the purchase price of the property.
- **Down Payment and/or Closing Cost Assistance**
Many of our home buyers qualify for down payment assistance from a variety of sources. Each program has its own qualification requirements and restrictions. We'll work with you and your mortgage lender to help you determine what type of funding may be available to you.

Step 6: Homebuyer Choice Program Lottery & Acceptance

Once you've completed all items required in Steps 1-5 above, you will be entered into a lottery to receive program funds. The lottery for Fall 2024 funding will occur during the October CLT membership meeting. Winners of the CLT lottery will be provided with a letter indicating the maximum amount of affordability assistance it will provide and the duration of time you'll have in order to make an offer on a home. As a reminder, because of limited funding at this time, four households will be accepted into the homebuyer choice program and the rest will be placed on a waitlist for when and if more funding becomes available in the future.

Step 7: Realtor Selection and Meeting

- **Selection of a Realtor**
You will more than likely need a realtor to assist in the purchase of your home. You are able to use whatever realtor you would like.
- **Indy CLT Meeting with You and Your Realtor**
Prior to looking for a home to purchase through the Indy CLT Homebuyer Choice Program, you and your realtor will need to meet with Indy CLT staff to review all of the program parameters, additional steps to be taken for the program, and property eligibility. During this meeting, the Indy CLT staff will provide you and the realtor with a blank Indy CLT Homebuyer Choice Purchase Agreement Addendum to be used at the time of presenting a purchase agreement on the home. This Addendum specifies the amount of an affordability grant from the Indy CLT, information on the intent of the Indy CLT, as well as the inspection requirements prior to the Indy CLT's signing of the addendum.

Step 8: Select a Home and Make an Offer

You can work with a realtor of your choice to find and purchase an existing "turn-key" home anywhere in Indianapolis. Existing homes will only be accepted into the program if they do not require any deferred maintenance or rehab needs at the time of purchase.

Step 9: Indy CLT Review of the Property

Before the Indy CLT will sign off on the Homebuyer Choice Purchase Agreement Addendum, Indy CLT staff (and/or designee) will need to review and walk-through the property to ensure it truly is a "turn-key" property that will not require any deferred maintenance nor rehab in the first several years. Once Indy staff review the property and

confirm everything looks good, they will sign the Indy CLT Homebuyer Choice Purchase Agreement Addendum and you will proceed to a closing at the date identified in the Purchase Agreement. All homes purchased through the Indy CLT Homebuyer Choice Program must meet the following criteria:

- **Type**
All homes must be single-family detached homes or duplexes. Townhomes, manufactured homes, cooperative units and condo units are not eligible for the program.
- **Location**
Must be located within an incorporated area of the City of Indianapolis.
- **Condition**
NO "fixer-uppers." Homes must be "turn-key" or move-in ready with any identified defects repaired by the seller before closing. All systems must be in good condition with no need for substantial repairs within the first five years. Indy CLT staff, or designee entity, will review the property prior to signing off on the purchase agreement for the property.

Step 10: Meet with an Attorney

Despite our best efforts, there is still quite a lot of paperwork involved in purchasing a community land trust house. There is the ground lease, which governs the rental of the land to the homeowner. There are loan documents, which explain the financing terms and can be lengthy and difficult to understand. There are closing documents, such as the deed, which gives the buyer title to the house. Because of the volume and complexity of these documents, we require our homebuyers to retain an attorney prior to closing to review these documents and answer any questions that you might have. Indy CLT staff can give recommendations on lawyers who are familiar with our paperwork and process, or you can find your own. Indy CLT will cover up to \$300 for the cost for meeting with an attorney.

Step 11: The Closing

The closing is where you and the seller sign all the papers that ensure that you legally and officially own the house. A community land trust closing is similar to other closings in many respects. The main difference is that, in addition to all the loan documents and deeds, a land trust closing involves signing a document called the ground lease. The ground lease is the document which spells out the terms of the lease between you and the Indy CLT. At the closing, you will take ownership or title to the structure (improvements) on the property and the land will be held "in trust" by the Indy CLT so the home stays affordable to future buyers. You have exclusive use of the land under a 99-year ground lease.

Homebuyer Choice Program Property Eligibility

All homes purchased through the Indy CLT Homebuyer Choice Program must meet the following criteria:

- **Type**
All homes must be single-family detached homes or duplexes. Townhomes, manufactured homes, cooperative units and condo units are not eligible for the program.
- **Location**
Must be located within an incorporated area of the City of Indianapolis.
- **Condition**
NO "fixer-uppers." Homes must be "turn-key" or move-in ready with any identified defects repaired by the seller before closing. All systems must be in good condition with no need for substantial repairs within the first five years. Indy CLT staff, or designee entity, will review the property prior to signing off on the purchase agreement for the property.

Indy CLT Homebuyer Choice Program: Homeowner and Homeownership Responsibilities

There are numerous benefits as well as responsibilities of owning a home. The Indy CLT will provide support and training to you and other Indy CLT homeowners throughout their homeownership journey, but it is important for you and others to understand the responsibilities of homeownership that include:

Home Maintenance and Upkeep

The home is yours and so is the maintenance that comes with it. If things like shingles or walls need to be replaced because of Mother Nature or just general wear and tear, it will be up to you as the homeowner to take care of those things. Routine maintenance around the home and the property are also your responsibility. Having things like appliances or heat and air units routinely serviced will be up to you. If you have any questions about what your maintenance responsibilities are as a homeowner, be sure and discuss this with the Indy CLT when purchasing your home. As a CLT homeowner you will pay \$50/month into a Repair and Replacement fund which you can withdraw funds from to assist with exterior repairs (see section below “Indy CLT Repair and Replacement Reserve Fee”).

Home Improvements

Like any homeowner, you may decide to remodel or upgrade areas of your home. You will be responsible for paying for any upgrades you make – like new cabinetry, counter tops, flooring, room remodels or additions like a patio or deck. All upgrades or improvements must be completed in a lawful and professional manner and follow state, county, local and CLT guidelines. Any improvements that do not fall within the CLT guidelines – like adding on to the house - will require permission from the Indy CLT. Before you buy the home, make sure you talk to the Indy CLT to understand what kind of improvements are allowed and what type of financial credit you will receive for home improvements if/when you decide to sell the home.

Property Taxes

The 99-year ground lease of the land your home sits on gives you the functional equivalent of ownership. So, you will be responsible for paying the property taxes on the land and your home. Property taxes are escrowed and paid for through your mortgage payment. That stated, it’s important to understand that property taxes may increase over time, which may impact the amount of your mortgage payment. When a homeowner pays off their mortgage in full, they still will need to make sure they are paying their property taxes.

Homeowners Insurance

You will need to maintain adequate levels of property insurance on your home and property through your ownership of the home. Similar to property taxes, insurance is escrowed and paid for through your mortgage payment. Insurance costs typically change over time and these changes will be reflected in your mortgage payment. It is good practice to regularly check in with your insurance agent to ensure adequate coverage and price out the cost of insurance to ensure the best price. When a homeowner pays off their mortgage in full, they still will need to make sure they are maintaining adequate insurance levels and making their property insurance payments.

Indy CLT Lease Fees

All Indy CLT homeowners agree to pay a \$50 monthly lease fee to the Indy CLT throughout their homeownership. This monthly lease fee is the amount paid to grant exclusive ownership rights of the land under the home to the homeowner. In reality, the amount supports the Indy CLT to assist more households achieve homeownership in Indianapolis and provide the stewardship function associated with Indy CLT homeownership.

Indy CLT Repair & Replacement Reserve Fee

The Indy CLT also requires that you pay a \$50/month repair & replacement reserve fee. Your monthly contribution grows a fund that is exclusively yours to use to make future unforeseen and/or planned necessary repairs to the

exterior of your home (roof, siding, windows, exterior paint, exterior doors, etc.). The Indy CLT will maintain this account in your name. Any funds you don't utilize while owning your home will stay with the house and do not get returned to you the homeowner. The reserve is intended to ensure that the home remains well-maintained for future owners, so any unused reserve funds are retained by INDY CLT to support ongoing maintenance and repair needs for the home.

Utilities, Cable, Internet and Everything Else

You own the home so you will be responsible for anything that needs to be hooked up, installed or run to the existing home, as well as any monthly fees associated with those services.

The Indy CLT is Here for You!

Once the papers are signed and the home is yours, the Indy CLT will still be available to help answer any questions you may have. Additionally, the Indy CLT will continue to provide homeowner post-purchase support, training, and materials well beyond your home purchase closing. Don't hesitate to reach out to us. We would rather you ask the question than end up in an unwanted position later. Consider us your partner in helping you to own your own home.

Interested in Becoming a CLT Homebuyer?

Scan the QR to the right to fill out the screening form.

Questions?

Visit <https://www.indyclt.org/> to learn more, or email info@indyclt.org with questions.

Indy CLT Non-Discrimination Policy

Indy CLT complies fully with existing federal and state laws protecting the individual rights of applicants and residents, and any laws enacted subsequent hereto. Indy CLT does not discriminate because of race, color, sex, sexual orientation, religion, age, handicap, disability, national origin, familial status or marital status.





PROGRAMA DE OPCIONES PARA COMPRADORES DE VIVIENDA

GUÍAS PARA EL COMPRADOR

ACTUALIZADO - 08-6-2024

Resumen del Indianapolis Community Land Trust y el Programa de Opciones para Compradores de Vivienda

Con el Programa de Opciones para Compradores de Vivienda del Indianapolis Community Land Trust (Indy CLT), usted elige dónde quiere vivir y qué casa quiere comprar. Luego, el Indy CLT le ayudará a pagarla proporcionando asistencia financiera para comprar cualquier casa en Indianápolis.

Con el Programa de Opciones para Compradores de Vivienda, puede recibir hasta \$100,000 a través de una subvención de asequibilidad para ayudar a reducir el costo de comprar una casa de alta calidad y "lista para mudarse" en cualquier lugar de la Ciudad de Indianápolis. Usted contribuye lo que puede pagar para la compra de la casa, generalmente en forma de lo que podría calificar a través de una hipoteca estándar. La subvención de asequibilidad del Indy CLT ayuda a cubrir el resto del precio de compra de la vivienda, cerrando la diferencia entre lo que puede obtener a través de una hipoteca y el costo total de adquirir la propiedad. Solo se aceptarán viviendas existentes en el programa si no requieren ningún mantenimiento diferido o necesidades de rehabilitación en el momento de la compra.

Con la asistencia financiera que reduce el costo de la vivienda para usted, el Indy CLT captura permanentemente esa asequibilidad colocando la tierra debajo de la casa "en fideicomiso". Con la tierra debajo de su casa en fideicomiso, puede unirse a una comunidad de propietarios que comparten la propiedad de la tierra con el community land trust. Todos los propietarios de CLT acuerdan transmitir la asequibilidad de su vivienda a futuros compradores: tanto limitando su precio de reventa a una cantidad asequible establecida en el Contrato de Arrendamiento del Terreno como acordando vender a un comprador con ingresos modestos que pueda beneficiarse profundamente de esa asequibilidad en el futuro. Si nunca decide vender su casa, puede pasarla a través de la herencia a su cónyuge, pareja o hijos sin restricciones. Puede dejar su casa a cualquier persona, siempre que esté en el contrato de arrendamiento de la tierra o cumpla con los requisitos de ingresos. Aunque comparte la propiedad con el community land trust, tiene el derecho exclusivo de usar y disfrutar de la tierra debajo de su casa mientras viva allí, asumiendo las responsabilidades de pagar impuestos, servicios públicos y el mantenimiento de la vivienda, como lo haría cualquier otro propietario en una propiedad tradicional. Las ventajas

del programa de Opciones para Compradores de Vivienda de Indy CLT son muchas, pero algunos beneficios importantes incluyen:

- Los posibles inquilinos que no pueden permitirse comprar una casa pueden utilizar el Indy CLT para convertirse en propietarios.
- El CLT proporcionará hasta \$100,000 en subsidio para comprar una vivienda.
- Estas opciones brindan oportunidades para que las personas adquieran capital para eventualmente comprar viviendas a precio de mercado más adelante, si así lo eligen.
- Este enfoque crea viviendas perpetuamente asequibles que ahora serán asequibles para futuras generaciones de compradores con recursos limitados.

El Indy CLT no solo lo beneficia a usted como propietario, sino que también impacta positivamente a la comunidad.

Beneficios para el Propietario

Beneficios para la Comunidad

Precio de compra por debajo del mercado.

Proporciona opciones de propiedad para aquellos que tradicionalmente han sido excluidos de la propiedad de viviendas.

Préstamos seguros con financiamiento a tasa fija.

El community land trust conserva la tierra y protege el estado de la vivienda asequible.

Costos de vivienda estables y seguridad contra el desalojo.

Las restricciones de reventa protegen la inversión comunitaria y mantienen las viviendas asequibles para la próxima generación.

Membresía en una comunidad de propietarios con apoyo integrado del personal de CLT.

Combate la gentrificación y el desplazamiento cultural.

Cómo el Indy CLT Crea y Preserva la Propiedad de Vivienda Asequible

La fórmula de reventa del Indy CLT es una fórmula de reventa fija simple del 2%. Esencialmente, por cada año que viva en la casa, acumulará un 2% en equidad del precio de compra de CLT. El precio de compra de CLT se define como el precio de compra de la propiedad menos el monto de la subvención de asequibilidad proporcionada por el Indy CLT. La siguiente tabla proporciona un ejemplo de la fórmula de reventa del Indy CLT:

Viaje del Comprador de Vivienda del Indy CLT

Precio de Compra de Mercado de la Vivienda

\$160,000

Asume que es el mismo que el valor tasado

Lo que Puede Pagar (monto de la hipoteca)

\$110,000

69% del valor total de la propiedad

Subvención de Asequibilidad del Indy CLT

\$50,000

Precio de Venta de CLT para Usted

\$110,000

10 Años Después

Nuevo Valor de la Propiedad

\$240,000

Aumento del Valor de la Propiedad

\$80,000

Menos \$160,000 valor original tasado

Sus Ingresos en la Reventa

\$22,000

$2\% \times \$110,000 = \$2,200 \times 10 \text{ años} = \$22,000$ MÁS el capital de la hipoteca pagado + la asistencia para el pago inicial satisfecha + las mejoras de capital elegibles realizadas por el propietario.

Precio de Compra de Reventa Asequible para el Próximo Comprador del Indy CLT:

Precio Inicial de CLT del Primer Propietario

\$110,000

Más Ingresos de Reventa del Propietario Anterior

\$22,000

Precio de Compra de Reventa Asequible de CLT

\$132,000

55% del valor total de la propiedad

Elegibilidad para el Programa de Opciones para Compradores de Vivienda

Usted y todos los miembros de su hogar deben ganar colectivamente menos del 60% del Ingreso Medio del Área (AMI) para el área metropolitana de Indianápolis en el momento de la compra de su vivienda de Indy CLT. El ingreso del hogar se determina utilizando el ingreso anual bruto (antes de impuestos) para todas las personas de 18 años o más que vivirán en la vivienda en el momento del cierre. Los límites de ingresos son determinados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) y pueden cambiar anualmente. Los límites de ingresos para 2024 se enumeran a continuación, por AMI y tamaño del hogar.

	1-persona	2-personas	3-personas	4-personas	5-personas	6-personas	7-personas	8-personas
30% AMI	\$21,600	\$24,700	\$27,800	\$30,850	\$33,350	\$35,800	\$38,300	
60% AMI	\$43,260	\$49,440	\$55,620	\$61,740	\$66,720	\$71,640	\$76,560	

¿Por qué Priorizar el 60% AMI?

Según un informe del Fair Housing Center of Central Indiana de 2022, "la mitad de los inquilinos en el condado de Marion ganan \$35,000 o menos anualmente, pero solo un estimado del 35% de las unidades de alquiler multifamiliar del condado son asequibles para ellos. Esto afecta desproporcionadamente a los hogares de color. Mientras que los hogares de color representan el 36% de todos los hogares, aproximadamente la mitad de los hogares que ganan menos de \$35,000 en ingresos son negros y el 13% son hispanos."

Pasos del Programa de Opciones para Compradores de Vivienda

Esta sección describe los pasos necesarios para comprar una vivienda a través del Programa de Opciones para Compradores de Vivienda de Indy CLT.

Paso 1: Comprenda el Modelo de Community Land Trust y el Indy CLT

Los Community Land Trusts se basan en tres principios básicos:

- cuando la comunidad posee la tierra, la comunidad controla su propio destino;
- eliminar el costo de comprar tierra hace que la propiedad de la vivienda sea mucho más asequible; y
- necesitamos pensar a largo plazo cuando se trata de problemas de vivienda asequible.

Como la mayoría de los community land trusts, el Indy CLT es una organización sin fines de lucro basada en la comunidad que se estableció para poseer tierras en nombre de la comunidad, que utilizamos para proporcionar oportunidades de propiedad de vivienda a personas que de otra manera no podrían comprar una casa. Cuando compra una casa a través del Indy CLT, estará comprando una casa a un precio que puede pagar. El Indy CLT proporcionará una subvención de asequibilidad que cubre la cantidad que puede obtener en una hipoteca y el precio real de compra de la propiedad. A cambio de esta asistencia financiera, el Indy CLT mantendrá el título de la tierra debajo de la casa y usted la arrendará a través de un contrato de arrendamiento de 99 años renovable. En cuanto a su experiencia diaria, ser propietario de una casa de land trust no se siente diferente a ser propietario de cualquier otro tipo de casa, excepto que su pago hipotecario será mucho más bajo.

Otra cosa que nos hace muy diferentes de otras organizaciones es que cuando construimos, renovamos o adquirimos una casa, no solo estamos pensando en el primer propietario, sino en el séptimo propietario. Esto significa que queremos que nuestras viviendas sean asequibles no solo para el primer comprador, sino para todos los compradores subsiguientes. Esta es la razón por la que hemos establecido nuestra fórmula de reventa, que asegura que los precios de reventa de nuestras casas no aumenten más rápido que los salarios. Si las personas que ganan el 60% del ingreso medio de Indianápolis van a poder permitirse nuestras viviendas en el año 2050, la única manera de que eso funcione es a través de la fórmula de reventa del Indy CLT.

Como resumen, cuando compra una vivienda con el Indy CLT, usted:

- Compra la casa pero no la tierra (esto reduce su precio de compra).
- Arrienda la tierra del land trust bajo un contrato de arrendamiento de 99 años renovable, que es lo más cercano a "para siempre" que podemos hacer.
- Compra su casa a un precio por debajo del mercado y, a cambio, si alguna vez vende su casa de land trust, acepta venderla a otro hogar elegible por ingresos a un precio por debajo del mercado. La fórmula de reventa, que gobierna el precio de reventa, es simple: recibirá el 2% del precio de compra de CLT (precio de compra de la propiedad menos la subvención de asequibilidad de CLT) por cada año que elija vivir en la casa.
- Puede quedarse en su casa mientras viva y puede dejarla a su cónyuge, pareja o hijos sin restricciones. Puede dejar su casa a cualquier persona, siempre que esté en el contrato de arrendamiento de la tierra o cumpla con los requisitos de ingresos. O puede revender y recuperar el capital que invirtió, más el 2% del precio de CLT por cada año que haya sido propietario de la vivienda, además de cualquier asistencia para el pago inicial que haya sido perdonada con el tiempo.

Paso 2: Conviértase en Miembro de CLT

El programa de opciones para compradores de vivienda está abierto a los miembros de CLT. No tiene costo convertirse en miembro de CLT. Visite indyclt.org/membership para convertirse en miembro. Asegúrese de marcar

"sí" cuando se le pregunte si está interesado en obtener una vivienda asequible a través del Indianapolis Community Land Trust.

Paso 3: Complete un Formulario de Evaluación de Indy CLT

Al registrarse como miembro, un miembro del personal le enviará un formulario de evaluación. Este formulario de evaluación sirve para determinar la pre-elegibilidad en función del nivel de ingresos y proporciona información valiosa al Indianapolis Community Land Trust (Indy CLT) sobre el nivel de interés en el programa y las circunstancias de los participantes. Los hogares identificados como pre-elegibles a través del formulario de evaluación pasarán al siguiente paso.

Paso 4: Ver la Orientación sobre el Contrato de Arrendamiento de Indy CLT

El Indy CLT proporcionará una orientación sobre el contrato de arrendamiento en agosto de 2024, y luego una grabación en video estará disponible para futuros solicitantes. Para obtener más información sobre las orientaciones de Indy CLT y reservar su lugar en la próxima orientación, envíe un correo electrónico a info@indyclt.org.

Paso 5: Complete una Solicitud de Indy CLT, Asista a un Curso de Educación para Compradores de Vivienda Certificado por HUD y Obtenga una Carta de Preaprobación de un Prestamista Hipotecario

Tenga en cuenta que puede completar los elementos del paso 5 en el orden que desee; sin embargo, los tres deben completarse y enviarse antes de las 11:59 p.m. del 30 de septiembre de 2024 para ser considerado para la propiedad de vivienda de CLT. Debido a la financiación limitada en este momento, cuatro hogares serán invitados a continuar con el proceso, basándose en la finalización del paso cinco, el sorteo (ver paso 6) y la disponibilidad de fondos.

Complete una Solicitud de Indy CLT

Las solicitudes completas estarán disponibles en la segunda mitad de 2024 para los hogares pre-elegibles que hayan completado la orientación. Tenga en cuenta que, al presentar la solicitud, deberá proporcionar:

- Copias de los ocho (8) talones de pago más recientes para cada persona del hogar de 18 años o más
- Copias de las dos (2) declaraciones de impuestos federales más recientes de cada persona del hogar de 18 años o más
- Copias de los dos (2) extractos bancarios más recientes de todas las cuentas
- SOLO PARA AUTÓNOMOS: Copias de tres (3) declaraciones de impuestos federales más recientes, incluyendo el Anexo C (es decir, Hoja de Trabajo de Ganancias y Pérdidas)

Asista a un Curso de Educación para Compradores de Vivienda Certificado por HUD

Aprenda sobre las muchas etapas de convertirse en propietario, desde determinar cuánto puede pagar hasta el proceso de cierre, de la mano de personas que conocen el tema. Este curso es un excelente recurso para cualquier persona que esté pensando en comprar una casa, no solo para los compradores de Indy CLT.

Obtenga una Carta de Preaprobación de un Prestamista Hipotecario

El Indy CLT requiere que los posibles compradores de viviendas estén preaprobados para una hipoteca. Los compradores interesados necesitarán recibir y proporcionar una preaprobación hipotecaria para una hipoteca fija a 30 años de un prestamista aprobado por el Indy CLT. ¡Queremos que el proceso sea lo más fluido posible para usted! El Indy CLT ha creado asociaciones con prestamistas hipotecarios específicos para proporcionar hipotecas a nuestros compradores. La preaprobación hipotecaria es un proceso que se realiza con su prestamista, revisando su historial crediticio, ingresos, activos y deudas, para determinar cuánto puede pagar por una hipoteca.

¿Qué tan grande de una hipoteca puedo pagar? Realmente, el problema es qué tan grande de un pago de vivienda mensual puede pagar. Su pago de vivienda mensual está compuesto por el capital y los intereses de su hipoteca, impuestos a la propiedad, seguro, tarifa de arrendamiento de terreno y reparaciones. Su prestamista considerará qué tan grande de un pago de vivienda mensual puede pagar dada su renta familiar y otras deudas a largo plazo. Las calculadoras hipotecarias son una excelente herramienta para que utilice y tenga una idea de qué tan grande de una hipoteca puede pagar antes de reunirse con un prestamista. La mayoría de los bancos y cooperativas de crédito tienen calculadoras fáciles de usar directamente en sus sitios web.

Si está considerando seriamente comprar cualquier casa, obtener una preaprobación hipotecaria es una buena idea para saber qué tipo de viviendas debería buscar. Tenga en cuenta que una carta de preaprobación hipotecaria solo es válida por 90 días, pero se puede renovar según sea necesario. Este monto de preaprobación hipotecaria ayudará al Indy CLT a determinar cuánta asistencia podrá proporcionarle. El Indy CLT compartirá una lista de prestamistas hipotecarios aprobados con aquellos que sean invitados a completar el paso 4.

Además de obtener una preaprobación hipotecaria, también debería comenzar a pensar en el pago inicial y los costos de cierre que podrían requerirse para comprar una vivienda. También podría querer investigar qué tipos potenciales de Asistencia para el Pago Inicial (DPA) y ayuda con los costos de cierre podrían estar disponibles para usted. Su prestamista hipotecario y su proveedor de educación para compradores de viviendas tendrán más información sobre los requisitos y las oportunidades disponibles.

Pago Inicial

No importa cómo lo divida, debería esperar tener que reunir alguna cantidad para un pago inicial para la compra de una vivienda en un land trust. El pago inicial mínimo requerido generalmente está en el rango de 1-3% del precio de compra, dependiendo del programa de préstamo.

Costos de Cierre

El proceso de comprar una vivienda cuesta dinero. Habrá documentos que necesitarán ser registrados, oficiales de préstamos que necesitarán ser pagados, y impuestos sobre la transacción que necesitarán ser cubiertos. Todos estos costos son adicionales al precio de compra de la propiedad.

Asistencia para el Pago Inicial y/o Costos de Cierre

Muchos de nuestros compradores califican para asistencia en el pago inicial de una variedad de fuentes. Cada programa tiene sus propios requisitos de calificación y restricciones. Trabajaremos con usted y su prestamista hipotecario para ayudarle a determinar qué tipo de financiamiento puede estar disponible para usted.

Paso 6: Sorteo del Programa de Opciones para Compradores de Vivienda y Aceptación

Una vez que haya completado todos los elementos requeridos en los Pasos 1-5 anteriores, se le incluirá en un sorteo para recibir fondos del programa. El sorteo para la financiación de otoño de 2024 se llevará a cabo durante la reunión de membresía de octubre de CLT. Los ganadores del sorteo de CLT recibirán una carta indicando la cantidad máxima de asistencia de asequibilidad que se proporcionará y la duración del tiempo que tendrá para hacer una oferta en una vivienda. Como recordatorio, debido a la financiación limitada en este momento, cuatro hogares serán aceptados en el programa de opciones para compradores de vivienda y el resto se colocará en una lista de espera para cuando y si más fondos se vuelven disponibles en el futuro.

Paso 7: Selección de un Agente Inmobiliario y Reunión

Selección de un Agente Inmobiliario

Probablemente necesitará un agente inmobiliario que lo asista en la compra de su vivienda. Puede usar el agente inmobiliario que prefiera.

Reunión de Indy CLT con Usted y Su Agente Inmobiliario

Antes de buscar una vivienda para comprar a través del Programa de Opciones para Compradores de Vivienda de Indy CLT, usted y su agente inmobiliario deberán reunirse con el personal de Indy CLT para revisar todos los parámetros del programa, los pasos adicionales que deben tomarse para el programa y la elegibilidad de la propiedad. Durante esta reunión, el personal de Indy CLT le proporcionará a usted y al agente inmobiliario un Anexo de Acuerdo de Compra de Opciones para Compradores de Vivienda de Indy CLT en blanco para usar al presentar un acuerdo de compra en la vivienda. Este Anexo especifica la cantidad de una subvención de asequibilidad de Indy CLT, información sobre la intención del Indy CLT, así como los requisitos de inspección antes de la firma del anexo por parte del Indy CLT.

Paso 8: Seleccione una Vivienda y Haga una Oferta

Puede trabajar con un agente inmobiliario de su elección para encontrar y comprar una vivienda existente "lista para mudarse" en cualquier lugar de Indianápolis. Solo se aceptarán viviendas existentes en el programa si no requieren ningún mantenimiento diferido o necesidades de rehabilitación en el momento de la compra.

Paso 9: Revisión de la Propiedad por Parte de Indy CLT

Antes de que el Indy CLT firme el Anexo de Acuerdo de Compra de Opciones para Compradores de Vivienda, el personal de Indy CLT (y/o un designado) necesitará revisar y recorrer la propiedad para asegurarse de que realmente sea una propiedad "lista para mudarse" que no requiera ningún mantenimiento diferido ni rehabilitación en los primeros años. Una vez que el personal de Indy revise la propiedad y confirme que todo está en orden, firmarán el Anexo de Acuerdo de Compra de Opciones para Compradores de Vivienda de Indy CLT y procederán al cierre en la fecha identificada en el Acuerdo de Compra. Todas las viviendas compradas a través del Programa de Opciones para Compradores de Vivienda de Indy CLT deben cumplir con los siguientes criterios:

Tipo

Todas las viviendas deben ser casas unifamiliares independientes o dúplex. No se aceptan casas adosadas, viviendas prefabricadas, unidades cooperativas ni unidades de condominios para el programa.

Ubicación

Debe estar ubicada dentro de un área incorporada de la Ciudad de Indianápolis.

Condición

NO se aceptan "fixer-uppers". Las viviendas deben estar "listas para mudarse" o listas para mudarse, con cualquier defecto identificado reparado por el vendedor antes del cierre. Todos los sistemas deben estar en buen estado, sin necesidad de reparaciones sustanciales en los primeros cinco años. El personal de Indy CLT, o una entidad designada, revisará la propiedad antes de firmar el acuerdo de compra para la propiedad.

Paso 10: Reúnase con un Abogado

A pesar de nuestros mejores esfuerzos, todavía hay bastantes documentos involucrados en la compra de una vivienda de un community land trust. Existe el contrato de arrendamiento del terreno, que gobierna el alquiler de la tierra al propietario. Existen documentos de préstamo, que explican los términos de financiamiento y pueden ser largos y difíciles de entender. Existen documentos de cierre, como la escritura, que otorga al comprador el título de la casa. Debido al volumen y la complejidad de estos documentos, requerimos que nuestros compradores contraten un abogado antes del cierre para revisar estos documentos y responder cualquier pregunta que pueda tener. El personal de Indy CLT puede proporcionar recomendaciones sobre abogados que estén familiarizados con nuestros documentos y procesos, o puede encontrar su propio abogado. Indy CLT cubrirá hasta \$300 del costo de reunirse con un abogado.

Paso 11: El Cierre

El cierre es donde usted y el vendedor firman todos los documentos que aseguran que usted posee legal y

oficialmente la vivienda. Un cierre de community land trust es similar a otros cierres en muchos aspectos. La principal diferencia es que, además de todos los documentos de préstamo y escrituras, un cierre de land trust implica la firma de un documento llamado contrato de arrendamiento del terreno. El contrato de arrendamiento del terreno es el documento que establece los términos del arrendamiento entre usted y el Indy CLT. En el cierre, tomará posesión o título de la estructura (mejoras) en la propiedad y la tierra será mantenida "en fideicomiso" por el Indy CLT para que la vivienda permanezca asequible para futuros compradores. Usted tiene el uso exclusivo de la tierra bajo un contrato de arrendamiento de 99 años.

Elegibilidad de la Propiedad para el Programa de Opciones para Compradores de Vivienda

Todas las viviendas compradas a través del Programa de Opciones para Compradores de Vivienda de Indy CLT deben cumplir con los siguientes criterios:

Tipo

Todas las viviendas deben ser casas unifamiliares independientes o dúplex. No se aceptan casas adosadas, viviendas prefabricadas, unidades cooperativas ni unidades de condominios para el programa.

Ubicación

Debe estar ubicada dentro de un área incorporada de la Ciudad de Indianápolis.

Condición

NO se aceptan "fixer-uppers". Las viviendas deben estar "listas para mudarse" o listas para mudarse, con cualquier defecto identificado reparado por el vendedor antes del cierre. Todos los sistemas deben estar en buen estado, sin necesidad de reparaciones sustanciales en los primeros cinco años. El personal de Indy CLT, o una entidad designada, revisará la propiedad antes de firmar el acuerdo de compra para la propiedad.

Indy CLT Programa de Opciones para Compradores de Vivienda: Responsabilidades del Propietario y de la Propiedad

Ser propietario de una vivienda conlleva numerosos beneficios, así como responsabilidades. El Indy CLT proporcionará apoyo y capacitación a usted y a otros propietarios de Indy CLT durante su viaje de propiedad, pero es importante que usted y otros comprendan las responsabilidades de la propiedad de vivienda, que incluyen:

Mantenimiento y Conservación del Hogar

La vivienda es suya, y también lo es el mantenimiento que conlleva. Si cosas como tejas o paredes necesitan ser reemplazadas debido a la naturaleza o simplemente al desgaste general, será su responsabilidad como propietario cuidar de esas cosas. El mantenimiento rutinario de la vivienda y la propiedad también es su responsabilidad. Tener cosas como electrodomésticos o unidades de calefacción y aire acondicionado con mantenimiento rutinario será su responsabilidad. Si tiene alguna pregunta sobre cuáles son sus responsabilidades de mantenimiento como propietario de la vivienda, asegúrese de discutir esto con el Indy CLT al comprar su hogar. Como propietario de una vivienda de CLT, pagará \$50/mes a un fondo de reparación y reemplazo del cual podrá retirar fondos para ayudar con reparaciones exteriores (ver sección a continuación "Tarifa de Reserva de Reparación y Reemplazo de Indy CLT").

Mejoras en la Vivienda

Como cualquier propietario, puede decidir remodelar o mejorar áreas de su hogar. Usted será responsable de pagar por cualquier mejora que realice, como gabinetes nuevos, encimeras, pisos, remodelaciones de habitaciones o adiciones como un patio o terraza. Todas las mejoras o modificaciones deben completarse de manera legal y profesional y seguir las pautas estatales, del condado, locales y de CLT. Cualquier mejora que no cumpla con las

pautas de CLT, como agregar una extensión a la casa, requerirá permiso del Indy CLT. Antes de comprar la vivienda, asegúrese de hablar con el Indy CLT para comprender qué tipo de mejoras están permitidas y qué tipo de crédito financiero recibirá por las mejoras en la vivienda si/cuando decida vender la casa.

Impuestos a la Propiedad

El contrato de arrendamiento de 99 años del terreno en el que se encuentra su hogar le otorga el equivalente funcional de la propiedad. Por lo tanto, usted será responsable de pagar los impuestos a la propiedad del terreno y su hogar. Los impuestos a la propiedad se colocan en depósito en garantía y se pagan a través de su pago hipotecario. Dicho esto, es importante comprender que los impuestos a la propiedad pueden aumentar con el tiempo, lo que puede afectar el monto de su pago hipotecario. Cuando un propietario paga su hipoteca en su totalidad, aún deberá asegurarse de estar pagando sus impuestos a la propiedad.

Seguro del Hogar

Deberá mantener niveles adecuados de seguro de propiedad en su hogar y propiedad durante toda su propiedad de la vivienda. Al igual que los impuestos a la propiedad, el seguro se coloca en depósito en garantía y se paga a través de su pago hipotecario. Los costos del seguro generalmente cambian con el tiempo y estos cambios se reflejarán en su pago hipotecario. Es una buena práctica verificar regularmente con su agente de seguros para asegurarse de tener una cobertura adecuada y comparar los costos del seguro para asegurarse de obtener el mejor precio. Cuando un propietario paga su hipoteca en su totalidad, aún deberá asegurarse de mantener niveles adecuados de seguro y realizar sus pagos de seguro de propiedad.

Tarifas de Arrendamiento de Indy CLT

Todos los propietarios de Indy CLT acuerdan pagar una tarifa de arrendamiento mensual de \$50 a Indy CLT durante toda la duración de su propiedad. Esta tarifa de arrendamiento mensual es el monto pagado para otorgar derechos exclusivos de propiedad de la tierra bajo la vivienda al propietario. En realidad, el monto apoya al Indy CLT para ayudar a más hogares a lograr la propiedad de viviendas en Indianápolis y proporciona la función de administración asociada con la propiedad de viviendas de Indy CLT.

Tarifa de Reserva de Reparación y Reemplazo de Indy CLT

El Indy CLT también requiere que pague una tarifa de reserva de reparación y reemplazo de \$50/mes. Su contribución mensual crece en un fondo que es exclusivamente suyo para usar en futuras reparaciones necesarias e imprevistas y/o planeadas del exterior de su hogar (techo, revestimiento, ventanas, pintura exterior, puertas exteriores, etc.). El Indy CLT mantendrá esta cuenta a su nombre. Cualquier fondo que no utilice mientras sea propietario de su hogar se quedará con la casa y no se devolverá a usted como propietario. La reserva está destinada a asegurar que la vivienda se mantenga en buen estado para futuros propietarios, por lo que cualquier fondo de reserva no utilizado es retenido por INDY CLT para apoyar las necesidades continuas de mantenimiento y reparación de la vivienda.

Servicios Públicos, Cable, Internet y Todo lo Demás

Usted es el propietario de la vivienda, por lo que será responsable de todo lo que deba conectarse, instalarse o hacer funcionar en la vivienda existente, así como de cualquier tarifa mensual asociada con esos servicios.

¡El Indy CLT Está Aquí para Ayudarle!

Una vez que se firmen los documentos y la vivienda sea suya, el Indy CLT seguirá estando disponible para ayudar a responder cualquier pregunta que pueda tener. Además, el Indy CLT continuará proporcionando apoyo post-compra a propietarios, capacitación y materiales mucho más allá del cierre de la compra de su vivienda. No

dude en comunicarse con nosotros. Preferimos que haga la pregunta a que termine en una situación no deseada más adelante. Considérese nuestro socio en ayudarlo a ser dueño de su propio hogar.

¿Interesado en Convertirse en un Comprador de Vivienda de CLT?

Escanee el código QR a la derecha para completar el formulario de evaluación.

¿Preguntas?

Visite <https://www.indyclt.org/> para obtener más información, o envíe un correo electrónico a info@indyclt.org con preguntas.

Política de No Discriminación de Indy CLT

Indy CLT cumple plenamente con las leyes federales y estatales existentes que protegen los derechos individuales de los solicitantes y residentes, y con cualquier ley promulgada posteriormente. Indy CLT no discrimina por motivos de raza, color, sexo, orientación sexual, religión, edad, discapacidad, origen nacional, estado familiar o estado civil.