

Introduction

Waterbury Development Corporation (WDC) is administering the City of Waterbury's Neighborhood Stabilization Program (NSP). The program is designed to stabilize neighborhoods by facilitating the purchase and rehabilitation of **foreclosed & vacant (still owned by the foreclosing entity)** properties in targeted areas of Waterbury.

This program is available to investors and prospective home buyers who meet certain income requirements (see chart) and investors whose tenants meet income guidelines (see chart).

NSP funds are granted as deferred second mortgage loans that do not have to be repaid if the terms of the program are met.

WDC has partnered with Webster Bank for owner occupied purchase financing and the Waterbury Housing Fund (WHF) for investor purchase financing. WDC directly handles the second mortgage program.

The scope of rehab work is managed by WDC. All projects must be put out to bid through the Purchasing Dept. of the City of Waterbury.

NSP funding requires an affordability period. If the property is sold during that period the loan must be repaid (owner occupied) or the affordability restrictions must pass to the new owner (investor). If the covenants are breached during the affordability period, the loan must be repaid.

Note: all information contained herein is subject to change and is for information and not meant to depict all aspects of the NSP program.

Who Can Apply

- 1) Prospective home buyers who meet the income criteria and desire to purchase a foreclosed & vacant property, with prior WDC approval, within the target areas in Waterbury.
- 2) Investors who desire to purchase a foreclosed & vacant property, with prior WDC approval, within the target areas in Waterbury and agree to rent to tenants who meet the income criteria.

Note: Prospective home buyers and Investors must be free of any outstanding obligations to the City of Waterbury to qualify for NSP funds.

Income limits of Owners Occupied

Yearly income limits provided by HUD	Income limit
1 person household	\$ 64,600
2 person household	\$ 73,800
3 person household	\$ 83,050
4 person household	\$ 92,300

* Income limits for tenants also apply

Rental Limits of Tenants

Monthly rent limits provided by Waterbury Housing Authority	Rent limit
1 bedroom unit	\$ 650
2 bedroom unit	\$ 750
3 bedroom unit	\$ 875
4 bedroom unit	\$ 950

Designated Areas

Designated areas within Waterbury have been established using HUD guidelines. They are described as the Norte Main St. School target area, the Willow-Hillside target area and the Brooklyn-Duggan School target area.

Property Types

Any type of property is allowed. If the subject property is eight or more units, Davis Bacon wages apply to all rehabilitation work. NSP funds can not directly benefit commercial properties.

Purchase Price

There are no restrictions on the purchase price. However, the sales price must be **15% lower than the appraised as-is value**. Purchase financing will be calculated by using a maximum of 30% of the borrower's income (for owner occupied). A minimum investment of 5% is required. NSP funds may be used for gap and rehab financing.

NSP Financiamiento para Compradores

Funding will be considered in the following fashion:

1. Down payment assistance= \$7,500 max
2. Affordability Gap = Difference between the approved purchase financing and sale price
3. Appraisal Gap = Difference between the total project costs and either the appraised value of the property at closing or the actual purchase price.
4. Rehab costs = Cost of the scope of work as determined by WDC

Affordability Periods

HUD requires that NSP funds are given with certain periods during which they must be repaid if the property is sold or a default of the terms occurs.

Homeownership Affordability Periods

Under \$15,000 per unit	5 Years
\$15,000 - \$40,000 per unit	10 Years
Over \$40,000 per unit	15 Years

Rental Affordability Periods

Under \$15,000 per unit	5 Years
\$15,000 - \$40,000 per unit	10 Years
Over \$40,000 per unit	15 Years
New Construction	20 Years

Rehabilitation Process

NSP funds are available to bring properties to code and make them energy efficient. Typical improvements are roofs, windows, siding, heating systems, electrical upgrades and lead abatement (all properties built prior to 1978 will be inspected for lead issues). The buyer will supply their desired improvements which will be finalized by the WDC for program compliance. Work will be put out to bid and progress payments will be made.

General Procedures

WDC will screen initial inquiries and then forward to the appropriate lender. WDC will work with the buyer for rehab specs. Owner occupied buyers are required to attend home ownership counseling when purchase financing and rehab specs are completed. NSP funds will be disbursed for the purchase at the closing while rehab dollars will be disbursed in stages concurrent with completed work.



Target Areas

Tier 1 Borders

(Brooklyn-Duggan)

Norte: Roughly Sunnyside Avenue
South: Roughly Noyes Street
West: Roughly Highland Avenue
East: Roughly Rt. 8

(Willow-Hillside)

Norte: Roughly Roseland Avenue
South: Roughly Grove Street
West: Roughly Waterville Street
East: Roughly Cooke Street

(Norte Main Street School)

Norte: Roughly City Mills Lane
South: Roughly East Farm Street
West: Roughly Platt Street
East: Roughly Rumford Street

Tier 2 Borders

Norte: Roughly all streets to the Norte of I84
South: Roughly South Main St – Piedmont St
West: Roughly Rt. 8
East: Roughly the Wolcott border

Note: Maps, street lists and property listings are available on WDC's website.

Contact Information

Phone: 346-2607

Web: www.wdconline.org

Neighborhood Stabilization Program (NSP) for the City of Waterbury



Do you want to buy a home or investment property in the City of Waterbury?

***We can help you with down payment, financing and rehab assistance.
NSP is for you!***

Example:

\$ 100,000	Property sales price
\$ 50,000	Rehab cost
\$ 150,000	Total property cost
\$ 70,000*	Mortgage you qualify for (Bank)
\$ 5,000	5% Down payment (Owner)
\$ 25,000	Financing grant (NSP)
\$ 50,000	Rehab grant (NSP)
\$ 150,000	Total property cost

*Purchaser must obtain a mortgage for at least 60% of the "as is" sale price

You can buy and renovate this property for \$5,000 down

Introducción

La Corporación del Desarrollo de Waterbury (WDC) esta administrando el Programa de Estabilización de Vecindarios de la Ciudad de Waterbury. (NSP). El programa está diseñado a establecer los vecindarios facilitando la compra y rehabilitación de propiedades **vacantes y embargos (toda vía adueñado por la entidad hipotecaria)** en las áreas claves de Waterbury.

Este programa está disponible a inversionistas y a compradores de casas prospectivas que cumplen con algunos requisitos de ingresos (ve diagrama) y inversionistas donde los arrendatarios cumplen con los directrices de ingresos (ve diagrama).

Se conceden los fondos del NSP mientras que los préstamos de segunda hipoteca diferidos que no tienen que ser compensados si los términos del programa se cumplen.

La WDC se ha asociado con el banco de Webster para el financiamiento ocupado por el dueño y el Fondo de Vivienda de Waterbury (WHF) para el financiamiento de la compra del inversionista. WDC maneja directamente el programa de la segunda hipoteca.

El alcance del trabajo de la rehabilitación es manejado por WDC. Todos los proyectos se deben poner en subasta a través del Departamento de Compra de la ciudad de Waterbury.

El financiamiento del NSP requiere un período de asequibilidad. Si la propiedad se vende durante ese período que el préstamo se debe compensar (ocupado por el dueño) o las restricciones de la asequibilidad deben pasar al nuevo propietario (inversionista). Si los convenios se practican una abertura durante el período de la asequibilidad, el préstamo debe ser compensado.

Nota: Toda la información contenida adjunto está conforme a cambio y está para la información y no significado a representar todos los aspectos del programa del NSP.

Quién Puede Solicitar

- 1) Prospectivos compradores de viviendas que cumplen con los criterios de ingreso y desean comprar una propiedad de embargo o vacante, con la aprobación anterior del WDC, dentro de las áreas claves en Waterbury.
- 2) Inversionistas que desean comprar una propiedad embargada o vacante, con la aprobación anterior del WDC, dentro de las áreas claves de Waterbury y acuerda alquilar a los arrendatarios que cumplen los criterios de la renta.

Nota: Prospectivos compradores de viviendas e inversionistas deben estar libres de cualquier obligación pendiente a la ciudad de Waterbury de calificar para los fondos del NSP.

Ingresos Limitados de Ocupación de Dueños

Los límites de los ingresos anual proveído por HUD

	Limite de ingreso
Vivienda de 1 persona	\$ 64,600
Vivienda de 2 personas	\$ 73,800
Vivienda de 3 personas	\$ 83,050
Vivienda de 4 personas	\$ 92,300

* Los límites de la renta para los arrendatarios también se aplican

Limite de Alquiler de Arrendatarios

Limite de alquiler mensual proveído por la Autoridad de Vivienda de Waterbury.

	Limite de Alquiler
Unidad 1 dormitorio	\$ 650
Unidad 2 dormitorios	\$ 750
Unidad 3 dormitorios	\$ 875
Unidad 4 dormitorios	\$ 950

Áreas Designadas

Las áreas señaladas dentro de Waterbury se han establecido usando directrices de HUD. Se describen como el área clave de la escuela de la Calle North Main, el área clave de Willow-Hillside y el área clave de la escuela Brooklyn-Duggan.

Tipos de Propiedades

Cualquier tipo de vivienda se permite. Si la propiedad mencionada tiene ocho o más unidades, los salarios de Davis Bacon se aplican a todo trabajo de rehabilitación. Los fondos del NSP no pueden beneficiar directamente a propiedades comerciales.

Precio de Compra

No hay restricciones en el precio de compra. Sin embargo, el precio de venta debe ser 15% más bajo de la tasación de l valor “como es.” El financiamiento de la compra será calculado usando un máximo del 30% de la renta del prestatario (para ocupado por el dueño). Una inversión mínima del 5% se requiere. Los fondos del NSP se pueden utilizar para el financiamiento de hueco y de la rehabilitación.

NSP Financiamiento para Compradores

La financiación será considerada de la siguiente manera:

1. Asistencia de pago de pronto= \$7,500 máximo
2. Asequibilidad de Hueco = Diferencia entre el financiamiento de la compra y el precio de venta aprobados
3. Valoración de Hueco = Diferencia entre el costo total del proyecto y el valor de la tasación de la propiedad en el cierre o el precio de compra actual.
4. Costo de Rehabilitación = Costo del alcance del trabajo según determinado por WDC

Periodos de Asequibilidad

HUD requiere que los fondos del NSP estén dados en ciertos períodos durante los cuales deban ser compensados si se vende la propiedad u ocurre un defecto de los términos

Períodos de Asequibilidad de Propietarios

Menos de \$15,000 por unidad	5 Años
\$15,000 - \$40,000 por unidad	10 Años
Sobre \$40,000 por unidad	15 Años

Períodos de Asequibilidad de Alquiler

Debajo de \$15,000 por unidad	5 Años
\$15,000 - \$40,000 por unidad	10 Años
Sobre \$40,000 por unidad	15 Años
Construcción nueva	20 Años

Proceso de Rehabilitación

Los fondos del NSP están disponibles para poner las propiedades a código y hacerlas eficientes de energía. Las mejoras típicas son: azoteas, ventanas, apartadero, sistemas de calefacción, mejoras eléctricas y disminución del plomo (todas las propiedades construidas antes de 1978 serán examinadas para las emisiones del plomo). El comprador suministrará sus mejoras deseadas que será finalizada por el WDC para el cumplimiento del programa. El trabajo será subastado para una oferta y los pagos de progreso serán hechos.

Procedimiento General

WDC examinará los inquiridores iniciales y después las remitirá al prestamista apropiado. WDC trabajará con el comprador para las espec. de rehabilitación. Se requiere a los compradores de ocupación de dueño atender a la consejería de propietarios de vivienda cuando terminan el financiamiento y las espec. de la rehabilitación de la compra. Los fondos del NSP serán desembolsados para la compra en el cierre mientras que los dólares de la rehabilitación serán desembolsados en las etapas concurrentes con el trabajo terminado.



Áreas Claves

Colindancia Nivel 1

(Brooklyn-Duggan)

Norte: Aproximadamente Avenida Sunnyside
Sur: Aproximadamente Calle Noyes
Oeste: Aproximadamente Avenida Highland
Este: Aproximadamente Rt. 8

(Willow-Hillside)

Norte: Aproximadamente Avenida Roseland
Sur: Aproximadamente Calle Grove
Oeste: Aproximadamente Calle Waterville
Este: Aproximadamente Calle Cooke

(Escuela North Main Street)

Norte: Aproximadamente City Mills Lane
Sur: Aproximadamente Calle East Farm
Oeste: Aproximadamente Calle Platt
Este: Aproximadamente Calle Rumford

Colindancia Nivel 2

Norte: Aproximadamente todas las calles al norte del I-84
Sur: Aproximadamente Calle South Main – Calle Piedmont
Oeste: Aproximadamente Rt. 8
Este: Aproximadamente la colindancia de Wolcott

Nota: Mapas, lista de calles, lista de propiedades están disponibles en la página del web del WDC.

Información de Contacto

Teléfono: 346-2607
Web: www.wdconline.org

Programa de Estabilización de Vecindario para la Ciudad de Waterbury (NSP siglas en Inglés)



Quiere usted comprar una casa o invertir en propiedad en la ciudad de Waterbury?

Podremos ayudarlo con el pronto, financiamiento y asistencia de rehabilitación.

NSP es para usted!

Ejemplo:

\$ 100,000	Precio de venta de propiedad
\$ 50,000	Costo de Rehabilitación
\$ 150,000	Costo total de propiedad
\$ 70,000*	Hipoteca que usted cualifica (Baco)
\$ 5,000	5% pronto (Dueño)
\$ 25,000	Subvención financiera (NSP)
\$ 50,000	Subvención de Rehabilitación (NSP)
\$ 150,000	Costo total de propiedad

*Comprador debe obtener una hipoteca por lo menos de 60% del "como es" precio de venta

Usted puede comprar y remodelar esta propiedad con \$5,000 de pronto.