

BEHIND ON YOUR MORTGAGE?



ILHAF is still available.

LCHA CAN HELP YOU APPLY.

Up to \$60,000 paid directly to your mortgage lender, HOA, or tax assessor.

ELIGIBILITY REQUIREMENTS:

- COVID-19- RELATED HARDSHIP
- DELINQUENT ON MORTGAGE, PROPERTY TAXES, CONDO/HOA FEES.
- PROPERTY MUST BE OWNER OCCUPIED.
- PROOF OF CITIZENSHIP IS NOT REQUIRED.
- BELOW HOUSEHOLD INCOME LIMITS

SCAN ME



Illinois Homeowner
Assistance Fund



Lake County Housing Authority Opening 1-bedroom Public Housing Waiting List

On 04/08/2025, at 8:00AM the Lake County Housing Authority will open its 1-bedroom waiting list for the following properties:

Beach Haven Tower, 730 Golfview Dr. Round Lake Beach, IL, 60073.
Hawley Manor, 22 & 42 Hawley Rd., Grayslake, IL 60030
Shiloh Tower, 1525 27th Street, Zion, IL 60099

Beach Haven Tower and Hawley Manor properties require the head of household to be 55 and older. Shiloh Tower property requires head of household to be at least 55 years of age or have a disability.

Pre-applications for income qualified households of no more than two persons will be accepted through our [RentCafe portal](#) until 950 applications are received. The Portal provides multiple languages, is easily accessible and simple to use. New Applicants will need to pre-register before applying to the waitlist.

Rent Café Portal:

<https://housing-lakecountyha.securecafe.com/onlineleasing/lake-county-housing-authority-il-live/guestlogin.aspx>

If you require reasonable accommodation that prevents you from participating in the online waiting list application process, please submit your request in writing on or before 04/08/2025 to waitlist@lakecountyha.org or the address listed below. Be sure to include your name, address and current phone number.

Lake County Housing Authority
Attn: Public Housing Wait List Application
33928 N U.S. Hwy 45
Grayslake IL, 60030





Lake County Housing Authority Abre la lista de espera

El 04/08/2025 a las 8:00 a. m., Lake County Housing Authority abrirá su lista de espera para viviendas de 1 dormitorio para:

Beach Haven Tower, 730 Golfview Dr. Round Lake Beach, IL, 60073.
Hawley Manor, 22 y 42 Hawley Rd., Grayslake, IL 60030
Shiloh Tower, 1525 27th Street, Zion, IL 60099

Las propiedades de Beach Haven Tower y Hawley Manor requieren que la cabeza de familia tenga 55 años o más. La propiedad de Shiloh Tower requiere que la cabeza de familia tenga al menos 55 años de edad o tenga una discapacidad.

Las solicitudes para hogares calificados por ingresos de no más de dos personas se aceptarán a través de nuestro portal RentCafe hasta que se reciban 950 solicitudes. El portal ofrece varios idiomas, es de fácil acceso y fácil de usar. Los nuevos solicitantes deberán registrarse previamente antes de postularse a la lista de espera.

Portal de Rent Café:

<https://housing-lakecountyha.securecafe.com/onlineleasing/lake-county-housing-authority-il-live/guestlogin.aspx>

Si necesita una adaptación razonable que le impida participar en el proceso de solicitud de la lista de espera en línea, envíe su solicitud por escrito antes del 04/08/2025 a waitlist@lakecountyha.org o a la dirección que se indica a continuación. Asegúrese de incluir su nombre, dirección y número de teléfono.

Lake County Housing Authority
Atención de: Solicitud de lista de espera de vivienda pública
33928 N U.S. Hwy 45
Grayslake IL, 60030



What is mediation and how does it help me?

In mediation, a neutral third-party helps you and your lender discuss possible solutions to your foreclosure. The mediator will not represent you or the bank and will not force anyone to reach an agreement. Mediation can increase communication and empower you to reach a resolution that works. Mediation is also beneficial because legal proceedings will be on hold while you are participating in the program.

Do I have to pay anything?

No. This program is funded through several sources including the Office of the Illinois Attorney General and court filing fees.

Where will mediations take place?

Remotely via Zoom

What if I need legal help but can't afford it?

You may call Prairie State Legal Services at 888-966-7757 Monday-Friday between the hours of 9AM-12PM and 1PM-4PM. If you want to represent yourself but need help understanding the process and finding the forms you will need, call the Self-Represented Litigant Coordinator at 847-377-3734 or visit the Center for Self-Representation in the Law Library of the courthouse at 18 N. County Street in Waukegan.

Inside, you will find helpful information about who the program serves and how it works.

Updated information pertaining to the Mortgage Foreclosure Mediation Program and Mortgage Foreclosure Help Desk is at:

<http://19thcircuitcourt.state.il.us/1421/Mortgage-Foreclosure-Mediation-Program>

Motions in Foreclosure cases for Self-Represented Litigants (SRL's) are being heard **in-person in C-304 and via C-304's Zoom court call**. Information for Zoom is below:

<https://19thcircuitcourt.state.il.us/2163/Remote-Court-Hearings>

The 19th Judicial Circuit Court is grateful to all the partners who made the Residential Mortgage Foreclosure Mediation Program possible, including:

- Office of the Illinois Attorney General
- Community Partners for Affordable Housing (CPAH)
- Lake County Housing Authority (LCHA)

19TH JUDICIAL CIRCUIT COURT LAKE COUNTY



RESIDENTIAL MORTGAGE FORECLOSURE MEDIATION PROGRAM

*It may be possible to save
your home!*

Proudly Presented By



NINETEENTH
JUDICIAL CIRCUIT COURT
LAKE COUNTY, ILLINOIS

What do I have to do to participate?

1. Call the Mediation Program Specialist at 847-377-3552 within 42 days of receiving the summons to schedule an appointment for housing counseling.
2. Participate in housing counseling with CPAH or LCHA and submit any requested financial information to the housing counselor.
3. Attend the mediation conference and participate in good faith.
4. Comply with all program requirements and meet all deadlines.



Who is eligible?

You may be eligible if you live in a home that has one to four units and a foreclosure has been filed with the court. Call 847-377-3552 for more information about the program and to learn more about your eligibility.

You may participate in housing counseling with CPAH or LCHA even if you are not eligible for the Mediation Program.

What is Community Partners for Affordable Housing (CPAH) / Lake County Housing Authority (LCHA) and what happens in housing counseling?

CPAH and LCHA are nonprofit, HUD-certified housing counseling agencies that will help prepare you for a mediation session. Housing counselors are experts at helping homeowners understand their options, preparing loan modification application packets, and negotiating with lenders. CPAH and LCHA also offer these and other services to people not participating in the mediation program. Visit [CPAH](#) and [LCHA](#) for more information.

Who participates in a mediation session?

You and the bank's attorney must participate in person. A bank's representative with authority to settle will participate by phone.

Does participating in, or requesting, mediation stop the foreclosure case filed against me?

The foreclosure action will be stayed while you are in the mediation program. That means the legal proceedings stop and are on hold until you leave the program. The legal stay can give you the time to try to work things out with your lender without added legal pressures.

Can the mediator require the bank to modify my loan?

No. However, housing counseling and mediation require the bank to check if you are eligible for a loan modification and to communicate with you about all your available options. The mediator is not the judge and will help you talk to your bank rather than make a decision in your case.



What happens if we can't settle?

If mediation ends without an agreement, you will have 30 days to file an appearance and answer or other responsive pleading to the complaint for mortgage foreclosure. The legal proceeding will then continue in court.

What if I have more questions?

Please call the Mediation Program Specialist at 847-377-3552, or e-mail MortgageForeclosureMediationProgram@lakecountyil.gov. You can also call the Community Partners for Affordable Housing (CPAH) at 847-263-7478 and Lake County Housing Authority (LCHA) at 847-223-1170.

¿Qué es una mediación y cómo me puede ayudar?

En mediación, una persona neutral le ayuda a usted y su prestatario a discutir posibles soluciones para su ejecución hipotecaria. El mediador no lo representa a usted o al banco y tampoco no obligará a nadie llegar a un acuerdo. La mediación ayuda aumentar la comunicación e impulsar a lograr una resolución que mejor funcione. La mediación es beneficiosa ya que detendrá los procedimientos legales mientras usted participe en el programa.

¿Tengo que pagar algo?

No. Este programa está financiado a través de varios recursos incluyendo la Oficina del Procurador General de Illinois y cuotas de tramitación judicial.

¿Dónde se llevará a cabo las mediaciones?

Las mediaciones se llevarán a través de Zoom.

¿Qué pasa si necesito ayuda legal y no puedo pagar?

Puede llamar al los Servicios Legales del Estado de Praire al 888-966-7757 de Lunes a Viernes de 9AM a 12PM y de 1PM a 4PM. Si usted desea representarse a sí mismo y necesita ayuda para comprender el proceso y encontrar los formularios que necesitara, llame al coordinador de Litigantes representados por si mismos al 847-377-3734 o también puede visitar el Centro de Auto representación en la Biblioteca Jurídica (Law Library) en 18 N. County Street en Waukegan.

Dentro de este folleto, encontrara información útil sobre cómo ayuda el programa.

Información relacionada con el programa de Mediación de Ejecución Hipotecaria y el Servicio de Ayuda para la Ejecución Hipotecaria se encuentra en:
<http://19thcircuitcourt.state.il.us/1421/Mortgage-Foreclosure-Mediation-Program>

Las mociones en casos de ejecución hipotecaria para litigantes representados por si mismos se llevaran a cabo **en persona** y **vía Zoom** en la sala **C-304** del tribunal.

Información de Zoom se encuentra en:
<https://19thcircuitcourt.state.il.us/2163/Remote-Court-Hearings>

El Tribunal del 19 Circuito Judicial agradece a todos los socios que hicieron posible el Programa de Mediación de Ejecución Hipotecaria Residencial, incluyendo a:

- Oficina del Procurador General de IL
- Socios Comunitarios para viviendas asequibles (CPAH)
- Autoridad de Vivienda del Condado de Lake (LCHA)



Orgullosamente presentado por

NINETEENTH
JUDICIAL CIRCUIT COURT
LAKE COUNTY, ILLINOIS

DECIMONOVENO CIRCUITO JUDICIAL DEL CONDADO DE LAKE



PROGRAMA DE MEDIACION DE EJECUCION HIPOTECARIA RESIDENCIAL

¡Puede ser posible salvar su casa!

¿Qué debo de hacer para participar?

1. Dentro de los primeros 42 días de haber recibido el citatorio para programar una cita para consejería de vivienda, llame al especialista del programa de mediación al 847-377-3552.
2. Participe en el asesoramiento de vivienda con CPAH o LCHA, y someta cualquier información financiera requerida por el consejero de vivienda.
3. Asista a la conferencia de mediación y participe de buena fe.
4. Cumplir con todos los requerimientos y plazos del programa.



¿Quién es elegible?

Quizá pueda que sea elegible si vive en una casa que tiene de uno a cuatro unidades y se ha presentado una ejecución hipotecaria ante en el tribunal. Llame al 847-377-3552 para obtener más información sobre el programa y saber más sobre su elegibilidad.

Podría participar en consejería con los Socios Comunitarios para viviendas asequibles (CPAH) y Autoridad de Vivienda del Condado de Lake County (LCHA) incluso si usted no es elegible para el programa de mediación.

¿Qué es los Socios Comunitarios para viviendas asequibles (CPAH) / Autoridad de Vivienda del Condado de Lake (LCHA) y que pasa en la consejería de vivienda?

CPAH y LCHA son agencias de asesoría de vivienda sin fines de lucro certificadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) que lo ayudarán a prepararse para una sesión de mediación. Los asesores de vivienda son expertos en ayudar a los propietarios de viviendas a conocer sus opciones, preparar paquetes de solicitud para modificación de préstamos y negociar con los prestamistas. CPAH y LCHA también ofrecen estos y otros servicios para personas que no participan en el programa de mediación. Visite CPAH y LCHA para obtener más información.

¿Quién participa en una sesión de mediación?

Usted y el abogado del banco deben participar en persona. Un representante del banco con autoridad para llegar a un acuerdo; participará por teléfono.

¿El participar, o solicitar mediación, detendrá el caso de ejecución hipotecaria presentado en mi contra?

La acción de ejecución hipotecaria se aplazará mientras usted este participando en el programa de mediación. Eso significa que los procedimientos legales se detendrán y estarán pendientes hasta que usted deje el programa. El aplazamiento legal puede darle el tiempo para tratar de arreglar las cosas con su prestamista sin presiones legales adicionales.

¿Puede el mediador exigir al banco que modifique mi préstamo?

No. Sin embargo, la consejería de vivienda y mediación requieren que el banco verifique si usted es elegible para una modificación de préstamo y se comunique con usted acerca de todas sus opciones disponibles. El mediador no es un juez, solo le ayudará a hablar con el banco en lugar de tomar una decisión en su caso.



¿Qué sucede si no se llega un acuerdo?

Si la mediación termina sin un acuerdo, usted tendrá 30 días para presentar y responder a una comparecencia o otro alegato de respuesta a la demande de ejecución hipotecaria. El procedimiento judicial entonces continuará en los tribunales.

¿Qué pasa si tengo más preguntas?

Llame al especialista del programa de mediación al 847-377-3552, o por correo electrónico a MortgageForeclosureMediationProgram@lakecountyil.gov. También puede llamar al Socios comunitarios para viviendas asequibles (CPAH) al 847-263-7478 y Autoridad de Vivienda del Condado de Lake (LCHA) al 847-223-1170.



SOURCE OF INCOME PROTECTIONS

WHAT RENTERS NEED TO KNOW

NEW PROTECTIONS

On January 1, 2023, source of income will be a protected class under the Illinois Human Rights Act.

For renters, this means that any legal, verifiable source of income or housing assistance payment, must be treated the same by landlords as employment income.

If you are denied housing or treated unfairly, you can seek legal help.

SOURCE OF INCOME

Source of income is defined as “the lawful manner by which an individual supports himself or herself and his or her dependents.”

Examples:

- Emergency Rental Assistance
- Housing Choice Vouchers
- Veteran’s Benefits
- Homeless Prevention Programs
- Supplemental Security Income (SSI)
- Social Security Disability Insurance
- Child Support
- Alimony
- Temporary Assistance To Needy Families (TANF)

UNDER THE NEW LAW, LANDLORDS CANNOT:

- Advertise a preference for a certain type of income. For example, “must have proof of employment.”
- Deny a certain type of income. "No Housing Choice Voucher or Sec. 8."
- Refuse to accept rental subsidies such a Housing Choice Voucher program, or rental assistance.
- Refuse to complete voucher paperwork for assistance programs.
- Treat renters differently based on their source of income. For example, charging different rent amounts, security deposits, or other fees for renters who use housing subsidies.
- Impose different terms, conditions, privileges, or services because of how an individual or household pays for rent

FLIP OVER FOR MORE INFO ...

REPORT DISCRIMINATION IF...

- Landlord requires proof of employment and refuses other sources of income.
- Your application is rejected/stalled once your source of income is known.
- Different fees/rent are required because of your source of your income.
- A landlord refuses to complete necessary paperwork or participate in an inspection for your rental subsidy to be approved.
- There is a policy requiring that voucher holders earn an income of 2-3 times the TOTAL rent, instead of 2-3 times the portion of rent that the tenant is responsible for.

DETAILS NEEDED:

Collect as much information and record as many details as possible that will help in making a complaint. Make a record of when the incident took place and keep the related ad, email or text in a safe place. Include details like:

- the first and last name of the person you spoke to,
- the time and date of when it happened,
- the address of the housing you are trying to rent, and
- details about what happened or was said.

WHERE TO GET HELP:

CHICAGO

[Access Living](#) (for people with disabilities)
312-640-2106 TTY: 312-640-2102
civilrightsintake@accessliving.org
accessliving.org

[Legal Aid Chicago](#)
(serves all of Cook County)
312-423-5909
legalaiddchicago.org

[Northside Community Resources](#)
773-338-7722 Ext.16
northsidecommunityresources.org

[UIC Law Fair Housing Legal Clinic](#)
312-786-2267
law-fairhousingclinic@uic.edu
<https://law.uic.edu/fairhousing>

OUTSIDE OF CHICAGO

[HOPE Fair Housing Center](#)
630-690-6500
hopefair.org

[Metropolitan St. Louis Equal Housing & Opportunity Council](#)
314-534-5800
ehocstl.org

[Open Communities](#)
847-501-5760
open-communities.org

[South Suburban Housing Center](#)
708-957-4674
southsuburbanhousingcenter.org

[Prairie State Legal Services Fair Housing Project](#)
855-FHP-PSLS (855-347-7757)
fairhousing@pslegal.org