

Sus derechos



Seguridad de tenencia

HFI es un ALMO, lo que significa que HFI administra todas las viviendas en nombre del Consejo de Islington.

El Consejo de Islington sigue siendo su arrendador. La mayoría de los inquilinos del consejo son inquilinos protegidos según la Housing Act [Ley de la Vivienda] de 1985. Esto significa que no le podemos desalojar sin acudir al tribunal para obtener una orden de desalojo. Tenemos que comprobar al tribunal que aplica uno de los motivos de desalojo listados en la Ley de la Vivienda de 1985.

Podemos solicitar una Orden de Desalojo si:

- No paga la renta
- Usted, u otro miembro de la familia (incluidos los niños) o un visitante molesta a otro residente.
- Usted o su familia o visitantes daña su vivienda o la urbanización donde vive
- Usted no vive en el inmueble como su vivienda única o principal
- Obtuvo su arrendamiento al facilitar información falsa
- Permite que se use su vivienda para fines ilícitos o
- El Consejo piensa demoler su vivienda o realizar obras importantes a la misma

Por favor recuerde, si no cumple con las condiciones de su acuerdo de arrendamiento podría perder su vivienda.

En todos los casos preferimos resolver los problemas antes de acudir al tribunal. Si llegamos a llevarle al tribunal, le instamos a seleccionar un representante legal para defenderle. El tribunal tomará una decisión basada en la evidencia presentada.

Sus responsabilidades

HFI aspira enfocarse en el cliente cuando brindamos nuestros servicios de alojamiento. Usted nos puede ayudar al comprometerse a cumplir el acuerdo de arrendamiento.

Sus responsabilidades principales son:

- Pagar su renta por adelantado (a tiempo)
- Realizar las reparaciones que le corresponden
- Reportar las reparaciones que hagan falta prontamente a HFI Direct en el 0800 694 3344
- Permitirnos a nosotros y a nuestros contratistas el acceso a su vivienda para inspeccionar o realizar las reparaciones que hagan falta o realizar los chequeos de seguridad del servicio de gas
- Cuidar su inmueble y las áreas comunes
- Darnos 4 semanas de aviso previo si decide rescindir su arrendamiento
- Vivir en el inmueble como su hogar único o principal
- Deshacerse correctamente de la basura y no tirarla fuera de su inmueble o en la urbanización
- Conseguir nuestro permiso escrito si:
 - desea realizar alguna modificación o adición a su hogar
 - monta una antena o parabólica en la parte exterior de su hogar
- Cumplir con las restricciones de aparcamiento en nuestras urbanizaciones
- Reportarnos el comportamiento antisocial o vehículos abandonados
- Ser buen vecino y no causar molestia ni permitir que su familia y visitantes causen molestia

Huéspedes

Como inquilino protegido tiene derecho a aceptar huéspedes. Un 'huésped' es una persona que vive con usted y que probablemente comparte comidas con usted. Sin embargo, las siguientes reglas son de aplicación:

- Debe facilitar a la oficina de la vivienda de su localidad, los siguientes detalles:

Visit our website at
www.homesforislington.org.uk



- El nombre, edad y sexo del huésped.
- Detalles de las comidas y otros servicios que proveerá y el monto de la renta que pagará el huésped
- No debe permitir el hacinamiento según la ley en su inmueble
- Su huésped no debe causar ningún daño ni molestia
- Si percibe Prestaciones de Vivienda debe dar los detalles al departamento de Prestaciones de Vivienda del Consejo, ya que esto puede afectar su derecho a las mismas
- Su huésped debe mudarse cuando usted lo desee y no debe permanecer en el inmueble si usted se muda

Los huéspedes no tienen ningún derecho al arrendamiento y el Consejo no tiene ninguna responsabilidad para con ellos. Nosotros no incluiremos a su huésped como parte de su familia ni de su arrendamiento si usted solicita una transferencia de vivienda.

Subarrendamiento

Un 'subinquilino' es una persona que le paga renta para el uso exclusivo de un cuarto pero no tiene mucho que ver con usted a diario.

La Ley de la Vivienda de 1985 no le permite subarrendar ni enajenar la totalidad de su vivienda. Si lo hace, perderá la seguridad de su tenencia y se convertirá en Intruso Tolerado. Tomaremos medidas para desalojarle. Si desea subarrendar una parte de su vivienda debe obtener primero nuestro permiso escrito.

Por favor presente su solicitud ante el departamento de vivienda de su localidad:

- Debe facilitar los detalles del acuerdo que piensa usar
- Debe facilitar asimismo los detalles de la persona a quien haya subarrendado una parte de su inmueble
- Si percibe Prestaciones de Alojamiento debe facilitar los detalles al departamento de Prestaciones de Vivienda del Consejo ya que esto puede afectar su derecho a las mismas
- No debe permitir el hacinamiento de su vivienda

Entregar su arrendamiento a otra persona-traspaso e intercambios mutuos

Sólo puede traspasar (entregar) su arrendamiento a otra persona en circunstancias limitadas según se detalla a continuación:

- Si intercambia su vivienda con otro inquilino (intercambio mutuo) y tiene el permiso de ambos arrendadores
- Con relación a una providencia emitida por la disolución de una relación de pareja
- Si vive con usted una persona que tiene derecho a asumir el arrendamiento, por ejemplo:
 - Su cónyuge o compañero civil (debe estar viviendo con usted cuando entregue el arrendamiento)
- Un pariente que vive con usted durante por lo menos 12 meses antes de la fecha en que desea entregar el arrendamiento (en esta situación un pariente significa un padre o madre, abuelo(a), hijo(a), nieto(a), tío(a), sobrino(a) o persona que vive con usted como compañero(a) inclusive un compañero(a) del mismo sexo)

Sin embargo no tiene el derecho de entregar el arrendamiento si:

- Obtuvo el arrendamiento de un pariente que murió o le trasladó el inmueble
- Ha sido coinquilino y se ha convertido en el único inquilino del inmueble

Debe presentar una solicitud ante el departamento de vivienda de su localidad si desea trasladar su vivienda.

Sucesión

Si es inquilino protegido y no heredó el arrendamiento, al fallecer usted su arrendamiento puede ser pasado a:

- Un coinquilino
- Su cónyuge o compañero civil si vive con usted y es su vivienda única o principal, o
- Su compañero u otro miembro de su familia que vivía con usted durante por lo menos 12 meses antes de fallecer usted, y su vivienda es su única o principal vivienda
- Si el inmueble es más grande de lo que necesita su compañero o pariente en cuanto tiene más de un dormitorio demás o
- Si su vivienda ha sido adaptada para una persona minusválida, es posible que no podrán quedarse. En estos casos les ofreceremos un arrendamiento protegido en una vivienda más adecuada.

Coarrendamientos

Un coarrendamiento es uno que comparte con otra persona. Esto significa que ambos o todos son responsables de cumplir las condiciones del acuerdo de arrendamiento incluyendo el pago de la renta. Significa asimismo que tienen derechos igualitarios en cuanto al arrendamiento y a la permanencia en el inmueble hasta que caduque el arrendamiento.

En un coarrendamiento, cualquiera de los coinquilinos puede enviarnos una notificación para terminar el arrendamiento, si bien han consentido o no los coinquilinos. Esto pondrá fin al arrendamiento así como todos los derechos de los inquilinos según el mismo. Luego podremos desalojarles. El tribunal puede trasladar el arrendamiento de un compañero a otro si la pareja se separa.

Si desea cambiar de un arrendamiento único a un coarrendamiento, debe presentar su solicitud al departamento de vivienda de su localidad. Tomaremos en cuenta el tipo de relación que tiene con la otra persona, la duración de la misma y si debe o no una renta que ha debido pagar. Normalmente no consentimos en los coarrendamientos a menos que el otro inquilino es su cónyuge o compañero.

La mudanza

Traslados

Todos los inquilinos de Islington son elegibles para enlistarse en el registro de alojamiento. Se otorgan los traslados según la cantidad de puntos que tiene. Si tiene más de 140 puntos y es elegible para un traslado, podrá licitar una nueva vivienda mediante el Home Connections scheme [programa Conexiones de Vivienda]. Sus oportunidades serán mucho mejores si no se limita a ciertas áreas ni tipos de inmueble que está dispuesto a aceptar.

Damos puntos de prioridad a los inquilinos que tienen motivos urgentes para mudarse. Estos incluyen:

- Problemas médicos graves
- 'Casos de realojo' – cuando están programados mejoramientos o reparaciones importantes y usted debe mudarse para que se realicen
- Los inquilinos cuyas viviendas son demasiado grandes para ellos
- Los inquilinos que se ven amenazados con violencia o lesiones graves

El programa Home Connections está diseñado para ofrecer una mayor selección para todos los solicitantes que están en el registro de alojamiento. Los inmuebles vacíos son anunciados en el Islington Gazette, en el departamento de vivienda local o en el sitio web de Home Connections www.homeconnections.org.uk

Los formularios de solicitud están disponibles en el departamento de vivienda de su localidad. Al solicitar un traslado, debe asegurarse de que la información en su solicitud sea honesta y correcta. Debe informarnos de cualquier cambio en sus circunstancias, ya que esto podría afectar su solicitud.

Puede obtener más información sobre traslados del equipo de Realajo en el 020 7527 4140 o 4143.

Recuérdese que hay escasez de alojamiento del Consejo. No podemos ayudar a todos los que solicitan un traslado. A los que sí ayudamos es posible que tengan que esperar muchos años. Por lo tanto les alentamos a considerar otras opciones de alojamiento.

Intercambio de viviendas (Programa de Intercambio Mutuo)

Es posible que tenga mayor éxito en mudarse de vivienda si encuentra a otro inquilino quien quisiera cambiar su vivienda por el suyo. Puede intercambiar su vivienda con otro inquilino del consejo o de la asociación de vivienda, bien sea en Islington o en cualquier otra parte del Reino Unido. Para encontrar a alguien con quien hacer el intercambio, hay dos programas publicitarios. Estos son 'Homeswapper' y 'Smartmove'. Homeswapper es operado por una organización independiente. Éste es un programa publicitario a nivel nacional, lo que significa que puede anunciar en otras partes del Reino Unido además de Islington. Teléfono 0845 6066161 o www.homeswapper.co.uk para obtener mayor información. Smartmove es para los inquilinos del Consejo de Islington únicamente, y está enfocado en los inquilinos que tienen más dormitorios de lo que necesitan, así como inquilinos en viviendas sobrepobladas. El Consejo de Islington anuncia a los inquilinos que tienen más dormitorios de lo que necesitan y que desean realizar un intercambio mutuo para mudarse a un inmueble más pequeño, además del anuncio de Home Connections en el Islington Gazette. Si encuentra a una persona con quien realizar el intercambio, tendrá que obtener el permiso de su Arrendador. Ambas partes deben rellenar el formulario de solicitud de intercambio mutuo. El Consejo dispone de 42 días a partir del registro del mismo para informarle su decisión. Para obtener mayor información sobre los programas, puede llamar al equipo de realojo en el 020 7527 4140 o 4143.

Programas de vivienda vigilada

La vivienda vigilada está diseñada específicamente para personas de edad (mayores de 60 años de edad) quienes desean vivir de manera independiente pero que al mismo tiempo quieren la seguridad adicional de un coordinador del programa de vivienda vigilada y un sistema de alarma. Para obtener más ayuda y asesoría o para presentar una solicitud, por favor comuníquese con el servicio de informes de Realojo en el 020 7527 4140 o 4143.

La mudanza a una vivienda más pequeña (programa para inquilinos cuyas viviendas son demasiado grandes para ellos)

Este programa ofrece información y asesoría para ayudarle a mudarse a una vivienda más pequeña que se adapte a sus necesidades. Para calificar debe ser inquilino del consejo, que vive en un inmueble con dos o más dormitorios, y debe estar dispuesto a mudarse a un inmueble más pequeño. Si vive actualmente en un inmueble con cuatro dormitorios o más, y tiene una necesidad evaluada de un dormitorio, es posible que pueda mantener uno de sus cuartos para visitas y que sea elegible para una vivienda de dos dormitorios. Es posible además que pueda obtener una beca de incentivo de £500 por cada dormitorio sobrante que entrega, así como una beca para ayudarle con los gastos de la mudanza. Para obtener más información sobre este programa, por favor comuníquese con el equipo de realojo en el 020 7527 4140 o 5174.

Programa de nuevas generaciones

Si es miembro permanente de la familia de un inquilino de Islington desde por lo menos cinco años y reúne las condiciones generales de la política de asignación del C, puede presentar una solicitud para este programa. Para obtener más información, comuníquese con el equipo de realojo en el 020 7527 4140 o 4143.

Titularidad compartida

Si desea comprar una nueva vivienda pero no le alcanza para comprarlo al contado, los programas de titularidad compartida (operados por las asociaciones de vivienda) podrían permitirle mudarse a una vivienda que de lo contrario sería demasiado costosa. Estos programas le permiten comprar una acción de la titularidad de un inmueble y pagar la renta sobre la acción restante. Luego, cuando tenga el dinero suficiente, podrá comprar acciones adicionales hasta comprar el inmueble en su totalidad, si así lo desea.

El manual 'Su Guía a la Vivienda'

Hemos producido el manual 'Su Guía a la Vivienda' para ofrecer asesoría a los residentes de Islington sobre las opciones de vivienda que hay disponibles para ellos. El manual incluye información más detallada sobre los arriba mencionados programas así como mayor información sobre el arrendamiento privado, titularidad compartida y otros programas de alojamiento. Puede acceder al manual del Guía a la Vivienda en el sitio web del consejo www.islington.gov.uk/housing/findingahome o puede solicitar una copia del manual en el departamento de vivienda de su localidad.

El marcharse y la expiración de su arrendamiento

Para terminar su arrendamiento, debe darnos cuatro semanas de aviso previo por escrito, que finaliza el domingo a medianoche.

Debe enviarlo al departamento de vivienda de su localidad.

Si está siendo trasladado a otro Arrendador Social Registrado (tal como una asociación de vivienda) mediante un alquiler de escogencia, tendrá que mudarse pronto. En este caso no haremos cumplir el período de preaviso escrito de cuatro semanas, siempre que nos devuelva las llaves al comienzo de su nuevo arrendamiento.

Al marcharse debe:

- Sacar todas sus pertenencias
- Recoger toda su basura de manera responsable
- Hacer leer los medidores de gas y electricidad y finiquitar sus cuentas
- Dejar su vivienda en buen estado y
- Dejar todas las instalaciones fijas y accesorios y sacar todas las mejoras no autorizadas
- Dejar limpio y acomodado su jardín o el espacio exterior

Inspeccionaremos el inmueble y le cobraremos todo el deterioro que no haya sido ocasionado por el desgaste normal, así como la recolección de basura en nombre suyo. Si se deja el inmueble limpio, acomodado y en buen estado al mudarse, podrá ser elegible para que se le anote en el sorteo de recompensa de £150.

Debe devolver todas sus llaves al departamento de vivienda de su localidad el día de la mudanza y a más tardar antes del mediodía del lunes posterior al vencimiento de su arrendamiento. De lo contrario tendrá que pagar una semana más de renta así como el costo que nos implica lograr entrar en el inmueble.

Ocupantes no autorizados o ilegales

Al marcharse de su vivienda, no debe dejar que nadie se quede viviendo ahí. Si lo hace seguirá siendo responsable de pagar la renta. Toda persona que permanece en el inmueble podrá ser desalojada. No debe dar ni vender sus llaves a nadie. Debe cerrar todas las puertas con llave y cerrar las ventanas cuando se marche.

Si está consciente de que alguien esté viviendo en un inmueble del consejo, que no debería estar ahí, por favor:

Llame a la línea de emergencia de Housing Investigations [Investigaciones relacionadas con la Vivienda] en el 020 7257 7701

Si ve que alguien esté forzando la entrada en un inmueble del consejo, por favor llame a la Policía inmediatamente.

Seguridad en su hogar

Hay muchas maneras en que puede mejorar la seguridad de su hogar. Esta sección le recuerda algunas de las más importantes. Le informa asimismo sobre la necesidad de hacerse un seguro y le ofrece información sobre el programa de seguros para los inquilinos del consejo.

Prevención de allanamiento de morada

Cierre todas las ventanas y cierre con llave las puertas de entrada cuando salga, aunque sea por poco tiempo. La mayoría de los hurtos ocurren de día y sólo toman unos minutos.

Coloque cerraduras a las ventanas - son relativamente económicas pero efectivas. Asegúrese de que sepa siempre dónde estén las llaves en caso de emergencia tal como un incendio. Asegúrese de que permanezcan cerradas de noche las ventanas de la planta baja, y las que queden cerca de la tubería o de techos planos. No deje nunca las llaves bajo un tapete ni colgando de una cuerda en el buzón de correo.

No anuncie que va a ausentarse del hogar (por ejemplo, dejando notas para visitas)

Recuérdese de cancelar los periódicos, la leche y otras entregas cuando se vaya de vacaciones.

Deje una dirección vacacional con la policía o un vecino en caso de que algo ocurra mientras esté de viaje.

Pídales siempre a las visitas que demuestren su identidad antes de permitirles la entrada. Todo nuestro personal y contratistas, así como los trabajadores del servicio de gas, electricidad o agua, o los agentes de

policía tienen tarjetas de identidad para este fin. Si tiene sospechas, llame a la policía y pídele siempre a las visitas que demuestren su identidad antes de permitirles la entrada.

Si tiene un sistema de intercomunicación, úselo correctamente. No deje entrar a la gente que no conozca y no deje la puerta abierta poniéndole una cuña

No debe colocar puertas de seguridad en la puerta de entrada de su vivienda. Éstas podrán obstaculizar su fuga en caso de incendio o impedir que los bomberos le rescaten

Esté consciente de que como inquilino no está permitido hacer mejoramientos a su vivienda sin nuestro permiso. Esto incluye la colocación de rejas metálicas de seguridad para las puertas de entrada. Estamos conscientes de que algunos inquilinos lo hacen por motivos de seguridad, pero el colocar estas rejas puede implicar un peligro.

Visitas a su vivienda

Nuestro personal y contratistas llevan tarjetas de identidad. Si alguien se presenta en su casa, afirmando que viene de HFI, pídale siempre que le muestre su identificación.

Debería pedir las tarjetas de identidad a las personas que afirman venir de parte del servicio de gas, electricidad o agua. El personal de estos servicios debería poder decirle su número de cuenta. Está indicado en sus facturas, de manera que debería tener una a la mano.

No permita nunca que alguien entre en su vivienda a menos que esté completamente convencido de que sea la persona que pretende ser.

Si tiene alguna duda de que una persona no es verídica, no le permita la entrada. Si la visita se marcha cuando usted le pone en duda, llame a la policía inmediatamente sin demora.

Los Agentes de Prevención del Crimen de su comisaría local están dispuestos siempre a darle mayor asesoría en cuanto a la protección de su vivienda. Le ayudarían asimismo si quisiera establecer un programa Neighbourhood Watch [Vigilancia Vecinal] en su área. Recuérdese que su asesoría es gratuita.

Vacaciones

Si usted se va de vacaciones o va a dejar su vivienda por un tiempo prolongado:

- Asegúrese de que su vivienda esté segura
- Cancele la leche, los periódicos, y otras entregas
- Haga los arreglos para que un amigo o pariente eche un vistazo a su vivienda y para que tenga una llave en caso de emergencia
- Recuerde apagar los suministros de gas, agua y electricidad

Si va a estar ausente más de un mes, debe informarnos antes de partir

Si percibe Prestaciones de Vivienda, éstas pueden verse afectadas por su ausencia

Si piensa estar ausente más de tres meses, necesitará nuestro permiso antes de partir. Por favor presente su solicitud por escrito al departamento de vivienda de su localidad. Consideraremos cada caso individualmente, pero en general, no daremos permiso para que esté ausente más de 12 meses.

En cualquier caso debe informarnos:

- La fecha en que piensa partir
- La fecha en que piensa regresar
- Los arreglos que haya hecho para pagar su renta y cuidar el inmueble (sigue sin tener nuestro permiso para subarrendar su vivienda sin nuestro consentimiento escrito) y
- La dirección y un número telefónico donde podamos comunicarnos con usted

Seguro

Usted es responsable de asegurar el contenido de su vivienda.

Usted es responsable de cualquier pérdida o daño ocasionado a su vivienda debido al hurto, incendio, inundación o accidente.

Le aconsejamos hacerse un seguro para su inmueble que cubra

- Los muebles y accesorios
- Pertenencias personales
- Ropa
- Comida y bebida
- Joyería y otros artículos de valor y
- Equipos alquilados, tales como televisores

Es importante asegurar las cosas por su valor total.

Un seguro de vivienda a todo riesgo incluye la cobertura contra terceros en caso de que una persona presente un reclamo contra usted. Por ejemplo, si deja abierto un grifo e inunda el piso de un vecino, podrá ser considerado responsable del daño ocasionado.

Le aconsejamos firmemente que se haga un seguro del contenido de la vivienda.

Puede hacer esto mediante el programa del consejo o bien haciendo sus propios arreglos.

El consejo pone a la disposición de los inquilinos del consejo, y los arrendatarios con derecho a compra, un servicio de seguro especial que permite su tranquilidad a un costo razonable.

Si desea más información o un folleto o formulario de propuesta, llame al programa de seguro para inquilinos en el 020 7527 2000 o escríbeles a 222 Upper Street, London N1 1XR.

Si decide hacer sus propios arreglos, le pueden aconsejar las compañías de seguro o la British Insurance Association [Asociación Británica de Seguros]. Vale la pena comparar precios para encontrar el mejor negocio.

Comportamiento antisocial y acoso

Tomamos muy en serio todas las denuncias de comportamiento antisocial. Estamos resueltos a enfrentarlo y a trabajar con la policía y otras agencias. Hemos producido varias hojas informativas así como un folleto sobre el comportamiento antisocial (siglas en inglés ASB). Puede acceder a éstos en línea en el www.homesforislington.org.uk, o en el departamento de vivienda de su localidad.

¿Qué es el comportamiento antisocial?

El comportamiento antisocial es el comportarse de una manera que causa o está propensa a causar molestia, alarma o angustia a una o más personas que no son de su familia. Puede describirse también como el comportamiento que interfiere irrazonablemente con los derechos de los demás en el uso de su hogar y comunidad.

Sus responsabilidades como inquilino

Usted es responsable del comportamiento de todas las personas (los niños incluidos) que viven en o que visitan el inmueble. Esto incluye la responsabilidad de su comportamiento en el inmueble, las áreas compartidas y el área alrededor del inmueble.

Podemos tomar una gama de medidas contra usted si está comportándose de manera antisocial.

Qué hacer si es víctima del comportamiento antisocial

Nosotros esperamos que tome medidas razonables para resolver ciertos tipos de comportamiento antisocial, tales como disputas entre vecinos.

Si existe un problema grave que requiere de nuestra intervención, por favor comuníquese con el departamento de vivienda de su localidad. Ellos podrán ofrecer consejo e investigar el problema. Decidirán qué acción se puede tomar y le mantendrán informado sobre el progreso.

Si sospecha que está implicada una actividad delictiva en el comportamiento antisocial, por favor comuníquese con el Police Community Safety Team [Equipo de Policía para la Seguridad Comunitaria]. En caso de emergencia llame al 999.

Equipo de Respuesta ASB fuera de horas laborales

El equipo patrulla por las urbanizaciones y apoya a los residentes para ayudar a prevenir el crimen e impedir el comportamiento antisocial. Trabaja estrechamente con la comunidad y en mancomunidad con los servicios de HFI, la Policía, el Consejo de Islington, los Servicios de Jóvenes y otras agencias locales para ayudar a resolver los problemas, y para fungir de testigos profesionales. Los funcionarios están aquí para proveer una presencia altamente visible y reconfortante. Están trabajando estrechamente con los funcionarios ASB, resolviendo las conocidas zonas calientes, donde ocurre regularmente el comportamiento antisocial.

Pueden evaluar y monitorizar los casos de comportamiento antisocial incluyendo: la Molestia, el Vandalismo, Vehículos Abandonados, el Verter Basura y el Graffiti.

Las horas del patrullaje de las urbanizaciones de HFI son de lunes a jueves de 4pm a medianoche, y los viernes y sábado de 5pm a 1am.

Violencia doméstica

La violencia doméstica es un delito y la policía tiene agentes entrenados especialmente para ayudarle. Pueden tomar medidas también para protegerle.

En caso de emergencia llame al 999. O puede comunicarse con la comisaría de policía de su localidad o el Equipo de Policía para la Seguridad comunitaria.

Si es víctima de la violencia o si se le amenaza con violencia, debe denunciarla ante el departamento de vivienda de su localidad lo antes posible. Un Asesor de la Administración de Arrendamiento podrá brindarle asesoría, elaborar un informe del incidente y si está solicitando alojamiento de emergencia, podría remitirle al Centro de Asistencia de Alojamiento del Consejo para que le ayuden. Si le ayudamos con alojamiento provisional, lo mismo no significa que estemos de acuerdo en que haya ocurrido la violencia doméstica, o que seamos responsables de encontrarle un hogar permanente. Nosotros daremos consideración cuidadosa a la situación y tomaremos una decisión lo antes posible sobre la ayuda a largo plazo que le

podamos brindar. Esto puede incluir el tomar medidas adicionales de seguridad para que pueda vivir en el lugar de donde salió.

Además de ayudar a las víctimas de la violencia doméstica, podemos tomar medidas contra la persona causante de la violencia. La violencia doméstica no es aceptable y aspiramos impedir que las personas violentas se beneficien de su comportamiento. Solamente tomaremos acción si usted está de acuerdo y discutiremos con usted las medidas que sean adecuadas. Si la persona causante de la violencia vive también en nuestro inmueble, estará violando las condiciones de su arrendamiento y podremos dar consideración a su desalojo.

Servicio de Asistencia de Alojamiento

Hay disponible un Servicio de Asistencia de Alojamiento para ayudar a los inquilinos que puedan necesitar una ayuda adicional para enfrentar situaciones tales como la violencia doméstica o desalojos debidos al comportamiento antisocial. Los equipos de Administración de Arrendamiento, Recuperación de Ingresos, o Comportamiento Antisocial pueden remitir al Servicio de Asistencia de Alojamiento, a los inquilinos que puedan ser vulnerables y que requieren de un apoyo adicional. Existe asimismo un servicio de auto-remisión al Servicio de Apoyo de Alojamiento, este formulario está disponible en la información del sitio web de HFI, o llame al Equipo de Realajo en el 020 7527 4140 o 4143.

Participar en la toma de decisiones

Tiene el derecho de opinar sobre la administración de su vivienda. Es posible que sepa mejor que nadie los cambios que deban hacerse en su urbanización y en unión de otros inquilinos y arrendatarios a lo largo de la municipalidad, puede tomar decisiones sobre la manera en que se administran y mejoran sus viviendas.

Como individuo

Según la ley, debemos consultarle como inquilino protegido sobre los asuntos que afecten su vivienda y los servicios que recibe. Esto incluye:

- Las reparaciones o mejoramientos a su hogar
- Las modificaciones de las condiciones de su arrendamiento si es inquilino
- Los niveles de servicio
- Los mejoramientos ambientales, trabajos de seguridad o arreglos de conserjería

Le pediremos su opinión de la siguiente manera:

- Le enviaremos una carta
- Celebraremos reuniones
- Realizaremos sondeos
- Publicaremos un boletín informativo trimestral para inquilinos y residentes y
- Trabajaremos estrechamente con las Asociaciones de Inquilinos y Residentes

En su urbanización

Muchas urbanizaciones ya tienen Asociaciones de Inquilinos y Residentes (TRA por sus siglas en inglés) que reconocemos.

Son una buena manera para que los inquilinos participen y:

- Se reúnen regularmente para discutir los problemas de la urbanización
- Son consultadas por HFI sobre los programas de mejoramiento y otros asuntos importantes
- Hacen campaña a favor de mejoramientos o nuevos servicios
- Participan en la administración de centros comunitarios (en su caso) y organizan actividades comunitarias y
- Representan los intereses de los inquilinos y arrendatarios de la urbanización en la junta de vivienda local.

Se establecen las TRA por varios motivos. Los inquilinos y arrendatarios pueden decidir que quieren tener más voz en cuanto a la operación del servicio de alojamiento, o puede haber un problema específico tal como la seguridad de la urbanización u obras importantes que desean resolver.

Para tener reconocimiento oficial, las TRA deben permitir la participación de todos los inquilinos y arrendatarios, deben tratar a todo el mundo de forma igualitaria y deben celebrar reuniones regulares para seleccionar a las personas que dirijan la asociación. Muchos TRA forman parte de la Federación de Asociaciones de Inquilinos de Islington (FITA por sus siglas en inglés), que brinda apoyo para las TRA existentes y ayuda en la puesta en marcha de nuevas TRA. Si usted vive en un bloque pequeño, o en un inmueble en una calle, podrá unirse con inquilinos de otros bloques cercanos para formar su propia asociación o podrá afiliarse a la TRA de la urbanización grande más cercana.

Para obtener más información por favor llame al departamento de vivienda de su localidad y pida hablar con su Community and Service Development Officer [Funcionario de Desarrollo de la Comunidad y de Servicios].

Algunas urbanizaciones deciden participar más a fondo, y asumen la responsabilidad de la administración y reparaciones diarias de la urbanización. Para hacer esto, los residentes deben establecer una organización debidamente constituida, una Tenant Management Organization (TMO) [Organización de Inquilinos Gerentes] y obtener el apoyo de la mayoría de los inquilinos y residentes de la Urbanización. El Consejo sigue siendo propietario del inmueble y los inquilinos mantienen su arrendamiento protegido. Toma generalmente 2 o 3 años establecer un TMO. Se emplea normalmente un consultor independiente para proveer a los residentes de toda la asesoría y entrenamiento que necesiten y es financiado con dinero proveniente del gobierno central y del Consejo de Islington.

En la localidad de su vivienda

Existen 4 áreas de vivienda locales en Islington, cada una con su departamento de vivienda local. Cada área tiene una junta consultora. Ésta está constituida de representantes designadas de la organizaciones de inquilinos reconocidas en el área, tales como las Asociaciones de Inquilinos y Residentes, y las Organizaciones de Inquilinos Gerentes. Existen además representantes de los inquilinos y arrendatarios para las urbanizaciones, bloques pequeños e inmuebles ubicados en una calle donde no existen organizaciones establecidas de inquilinos representantes.

Las juntas consultoras se reúnen regularmente con el personal de la vivienda local y con concejales de barrio para:

- Recibir informes sobre el rendimiento
- Recomendar y monitorizar el presupuesto designado de la localidad
- Ayudar a decidir cuáles reparaciones importantes o programas de mejoramiento merezcan prioridad
- Comentar sobre el borrador de los informes del comité y
- Discutir los problemas relacionados con el servicio de administración de vivienda local

Nuestra Junta Directiva

Homes for Islington es administrada por una Junta de diecisiete Directores. Siete de estos Directores son residentes y existen oportunidades para que los inquilinos se conviertan en Directores y participen en la toma de decisiones al más alto nivel.

La Junta

Supervisa la dirección estratégica

Asegura que la organización esté siguiendo el curso previsto para cumplir con el Estándar de Viviendas Decentes

Asegura la participación de los residentes en todos los procesos de toma de decisión

Nuestras Sub-Juntas

Tenemos también 2 Sub-Juntas con residentes que se sientan con los Directores de la Junta principal. Los inquilinos pueden convertirse en Directores asociados y considerarán los asuntos de rendimiento

Las Sub-Juntas

- Monitorizarán el rendimiento a nivel local
- Formarán un enlace con las juntas de área así como otros grupos consultores
- Desarrollarán nuestra estrategia para lograr la participación de los residentes
- Harán recomendaciones sobre los planes futuros para elegir a los Directores residentes para la Junta principal y las Sub-Juntas y
- Recomendarán los programas y las obras de mantenimiento y mejoramiento que hagamos cada año a lo largo de la municipalidad

Convenio del Inquilino

Hemos desarrollado un Convenio de Inquilinos de Islington. El Convenio es un acuerdo entre nosotros y los inquilinos, los arrendatarios del consejo incluidos. El Convenio establece la manera en que consultamos y hacemos participar a los inquilinos y arrendatarios en las decisiones locales que afecten las viviendas y comunidades.

Hemos producido un resumen del Convenio del Inquilino. Para obtener una copia, comuníquese con el departamento de vivienda de su localidad.