

Pre-ballot NOTICE	投票前通知
All the information you need about the proposed transfer to West of Scotland Housing Association as we move to the ballot stage.	投票段階へ進むにあたり、ウエスト・オブ・スコットランド・ハウジング・アソシエーションへの移譲案についての必要全情報
As you will know, Charing Cross Housing Association is proposing a transfer to West of Scotland Housing Association that would bring more affordable rents, increased investment in your homes and improved services for local tenants.	お分かりになりますように、チャーリングクロス・ハウジング・アソシエーションは、ウエスト・オブ・スコットランド・ハウジング・アソシエーションへの移譲を提案しており、これは、より手頃な賃借料、住居への投資増額、地元賃借住人へのサービス向上をもたらします。
The final decision on whether the transfer goes ahead is yours through an independent ballot. The tenant ballot will commence shortly on 6th May 2022. This is our last opportunity to remind you of the transfer offer before the ballot gets underway.	移譲へと進めるか否かの最終判断は、独立投票を通じてあなた方が下します。賃借住人投票は、間近の2022年5月6日に始まります。今は、投票開始前にあなたに移譲オファーを喚起する最後の機会です。
Please look out for your ballot paper arriving directly from Civica Election Services, the independent body who will run the ballot.	投票を扱う独立団体シビカ・エレクトション・サービスズから投票用紙が直接届きます。
Voting YES means:	賛成 (YES) とは :
Improving Rent Affordability	より手頃な賃借料に改善
Rent freeze for all tenants for 2023-24, followed by a maximum of CPI inflation only increases thereafter.	2023-24年は賃借料凍結、その後、最大消費者物価指数インフレーションのみの上昇。
Review of all service charges immediately after transfer with changes to be in place for April 2023.	2023年4月実施に向け、移譲直後に、変更を伴う全サービス料金の見直し。
Freeze in Factor Management Fees for all owners for 2023-24.	2023-24年は、全所有者への共有部管理費凍結。
Provide quality homes in an attractive environment	好環境にある良質の住まいを提供
Investment of up to £9.5m by the end of March 2027 including new double-glazed windows for the majority of houses.	大半の住居への新二重窓を含め、2027年3月末までに£950万まで上る投資。
A £100,000 kick-start local budget to support partnership projects to improve the wider environment.	広域環境改善パートナーシップ・プロジェクトの支援として、£10万の開始地元予算。
Provision of a high quality, well managed, modern repairs service.	質が高く、良く管理された、最新の修理サービスを提供する。
Deliver excellent and culturally sensitive services and greater opportunities	優れた、文化的に敏感なサービスとより大きな機会
Staff will transfer to West of Scotland and the local office will be kept with expanded services.	職員はウエスト・オブ・スコットランドに移籍し、地元事務所は存続し、サービスを拡張する。
Development and delivery of services in a way that recognises and embraces the needs of the diverse communities.	多様なコミュニティーのニーズを認識し、受容した方法でサービス展開と供給。

Access to range of wider support services including Handy Person, Energy and Money Advice and Digital support.	便利屋、エネルギーとマネー・アドバイザー、デジタル・サポートを含めた、より広範なサポート・サービスへのアクセス。
Customer App which gives 24/7 access to online services and make service requests.	オンラインサービスとサービス依頼に24時間年中無休アクセスを可能にする顧客アプリ。
Strong Governance and Financial Strength	優秀な運営と財政力
An estimated £300,000 of savings per year which will be used to maintain lower rents.	賃借料低減維持に対応できる年間£30万の予想貯蓄額。
Post transfer 30-year business plan that addresses the gaps in Charing Cross's current plan and shows how all of the transfer promises will be delivered.	移譲後30年事業計画が、チャーリングクロスの現計画内の欠落部に対処し、すべての移譲プロミスがどのように成就されるかを示している。
A new residents association representing the Woodlands and Garnethill communities and increased opportunities for Charing Cross tenants to participate in decision making and <b>monitor transfer promises</b> .	ウッドランドとガーネットヒルのコミュニティを代表する新しい住民アソシエーションと、チャーリングクロスへの賃借住人が意思決定に参加したり、 <b>移譲プロミスを監視する機会</b> の増大。
Strong and skilled Management Board at West of Scotland that will ensure full compliance with Regulatory Standards, good governance, scrutiny, and robust decision making.	ウエスト・オブ・スコットランドでは優秀で熟練した運営理事会が、規制基準完全準拠、良い管理、精査、健全な意思決定を確保。
A clear focus on value for money to support efficiency and delivering more for tenants.	支払対価への確な焦点が、効率性を支え、賃借住人への更なる供給となっている。
Developing our People	人材開発
Strong leadership as well as access to a range of specialist support teams within West of Scotland to help staff provide excellent customer service - in line with West of Scotland's Values and Customer Care Charter.	ウエスト・オブ・スコットランド内のさまざまな専門サポートチームと、力強いリーダーシップが、職員の優れた顧客サービスの提供を支える。ウエスト・オブ・スコットランドの価値と顧客ケア・チャーターに沿う。
These benefits will only be delivered if tenants vote 'Yes' for the transfer to West of Scotland. The ballot will be open between Friday 6th May 2022 and 5pm on Monday 6th June 2022. WHEN YOU GET YOUR VOTING PAPER... DON'T DELAY, VOTE RIGHT AWAY!	以上の利点は、賃借住人がウエスト・オブ・スコットランドへの移譲に賛成「Yes」と投票した場合にのみ得られません。投票は2022年5月6日金曜日から2022年6月6日月曜日午後5時まで開催です。 <b>投票用紙を得たら…先延ばしにせず、直ちに投票！</b>
Transfer Promises	移譲プロミス
Ensuring rents are more affordable.	もっと手頃な賃借料。
Ensuring service charges are necessary, clear and transparent and contractors are effectively managed to deliver good services that are value for money.	サービス料金は必要、明確、明朗で、業者は支払対価のある良いサービスを提供するよう効果的に管理されている。

Accelerating and improving the investment programme (new kitchens, windows etc) to deliver much needed work in our homes.	住まいに必要な作業を行うよう、投資プログラム（新しい台所、窓等）の繰り上げと改善。
Working with others to improve the management and physical condition of the external environment.	外的環境の管理と物理的状態の向上のため、他と共同作業を行う。
Ensuring a strong and positive culture focused on customer excellence.	顧客卓越性にフォーカスした、健全で積極的な行動様式。
Greater access to staff and services at a time, place, and manner to suit the needs of tenants and factored owners (providing new online services).	賃借住人と共有部所有者のニーズに適した時間、場所、方法で職員やサービスへより良いアクセス（新オンライン・サービスの提供）。
Providing a quality factoring service that demonstrates value for money.	支払対価のある、質の良い共有部サービスの提供。
Offering a range of wider support services to help support tenants to improve life opportunities and to meet their own and their community's changing needs.	賃借住人の生活機会を向上させ、彼ら自身やそのコミュニティーの変化するニーズに沿った、より広範囲のサポート・サービスを提供する。
Consulting with you...	あなたとの協議…
During March we consulted with Charing Cross tenants on the proposed transfer to West of Scotland.	3月中、私たちは、チャーリングクロス の賃借住人に、ウエスト・オブ・スコットランドへの移譲案について意見を問いました。
We spoke to 94% of households and it was great to hear that they are excited about the proposed transfer and tell us what they are looking forward to:	世帯数の94%と話し、移譲案に乗り気であり、何を望んでいるかを知ることができ喜んでいきます：
<b>Rent Freeze</b> – one year rent freeze and lower increases in the future promised by West of Scotland have been really welcome news with tenants saying that it will make their rents more affordable in the longer term – something that is important to them given the financial challenges many face due to cost of living increasing.	<b>賃借料凍結</b> – ウエスト・オブ・スコットランドが約束した、1年間の賃借料凍結と将来の増額低減は、賃借住人が実に歓迎したニュースで、長期的には、賃借料がより手頃に収まるだろうと語っていた – 生活費高騰のため、多くの賃借住人が財政的困難に直面している中、これは重要である。
<b>More investment in homes</b> – West of Scotland has promised a significant investment in tenants' homes including new windows for most homes and tenants felt this was much needed.	<b>住まいへの増資</b> – ウエスト・オブ・スコットランドは、賃借住人の住まいに相当な投資を約束しており、これには多くの住まいへの新しい窓も含まれ、賃借住人らは実に必要なことだと感じていた。
<b>More investment in the local community</b> - tenants say they want to feel the area around their homes is well looked after as the homes they live in, and they were pleased to see West of Scotland's promise to invest in improving the local environment.	<b>地元コミュニティーへの増資</b> – 賃借住人は、住まい周辺地区は住まい同様に良く手入れされているよう望んでおり、ウエスト・オブ・スコットランドのプロミスが地元環境改善への投資を約束しているのを知って、喜んでしていると語っていた。

<p><b>Providing support services</b> – tenants liked the idea of the range of extra support services provided by West of Scotland such as Handy Person and Energy Advice.</p>	<p>サポート・サービスズを提供ーウエスト・オブ・スコットランドが提供する、便利屋やエネルギー・アドバイスのような種々のサポート・サービスのアイデアを気に入っていた。</p>
<p>With the pressure on my finances, I was delighted to hear about the rent freeze promise next year if we vote for West of Scotland</p>	<p>私は財政が苦しく、ウエスト・オブ・スコットランドに投票すれば、来年は賃借料凍結というプロミスを聞き、嬉しかった</p>
<p>Great to hear that West of Scotland are keeping the local office open and that the staff jobs are safe.</p>	<p>ウエスト・オブ・スコットランドが地元事務所を維持し、職員の仕事が安泰だと聞いて、良かった。</p>
<p>I'm keen to get involved in the new Residents Group that West of Scotland will set up to help shape local services.</p>	<p>ウエスト・オブ・スコットランドが地元サービス形成に役立てるために設ける新賃借住人グループに参加したい。</p>
<p>The promise of new double glazed windows will make such a difference to me and my family!</p>	<p>新しい二重窓のプロミスは、私と家族にとって大切だ。</p>
<p>Frequently Asked Questions</p>	<p>よくある質問</p>
<p>How do we know West of Scotland will do what they have promised?</p>	<p>ウエスト・オブ・スコットランドが約束を守るかをどう知ることができますか。</p>
<p>West of Scotland will establish a Resident's Association that will monitor progress with the transfer promises and send regular communication to tenants. West of Scotland will also be required to report to the Scottish Housing Regulator and their Board on progress made.</p>	<p>ウエスト・オブ・スコットランドがレジデント・アソシエーションを設立し、それが移譲プロミスの進捗を監視し、常時賃借住人に連絡を送ります。ウエスト・オブ・スコットランドは、また、スコティッシュ・ハウジング・レギュレーターと理事会に進捗報告をする必要があります。</p>
<p>What happens if not enough tenants vote "yes" in the ballot?</p>	<p>賛成「yes」に投票した賃借住人数が不足だった場合、どうなりますか？</p>
<p>For the transfer to go ahead, the majority of tenants that vote, have to vote YES. If tenants do not support the voluntary transfer to West of Scotland, Charing Cross would continue to face serious and urgent challenges as it does not comply with the Scottish Housing Regulator's (SHR) Regulatory Standards. This would mean that West of Scotland would not be the transfer partner and all of the agreed transfer promises would no longer be available. Investment in homes and future rent increases would be determined by the Charing Cross business plan which is already under strain.</p>	<p>移譲が実現するには、過半数の賃借住人が投票し、賛成「YES」に投票しなければなりません。賃借住人がウエスト・オブ・スコットランドへの自発的移譲を支持しない場合は、チャーリングクロスはスコティッシュ・ハウジング・レギュレーター（SHR）の規制基準に準拠していないため、深刻で早急な問題に直面し続けることとなります。これは、ウエスト・オブ・スコットランドは、移譲パートナーにならず、すべての合意した移譲プロミスは失われるということです。住まいへの投資や将来の賃借料増額は、チャーリングクロスの既に負担が逼迫している事業計画によって決定されることとなります。</p>

<p>How would West of Scotland overcome conservation area restrictions in providing double glazed windows?</p>	<p>ウエスト・オブ・スコットランドは、二重窓提供に、保全地区規制をどう打開するのですか？</p>
<p>West of Scotland are already in discussions with Glasgow City Council (GCC) about how they can provide double glazed windows that meet the requirements of GCC's policies. They are confident of being able to find a solution that will allow double glazed windows to be installed in all homes due for replacement windows.</p>	<p>ウエスト・オブ・スコットランドは、すでにグラスゴー市役所（GCC）の方針に適した二重窓を提供する方法についてGCCと話し合っています。窓取り換えが必要な全住居に二重窓を導入できる解決策を見つけることができると確信しています。</p>
<p>Will the Charing Cross staff be kept?</p>	<p>チャーリングクロスの職員は継続されますか？</p>
<p>Charing Cross staff will transfer to West of Scotland and become part of their staff team. They will be led by West of Scotland's Leadership Team and have access to training and resources to help them deliver excellent standards of customer service to tenants and other customers. All staff at West of Scotland are expected to behave in a way that reflects their values which you can find out about on their website <a href="http://www.westscot.co.uk">www.westscot.co.uk</a></p>	<p>チャーリングクロスの職員はウエスト・オブ・スコットランドに移籍し、職員チームに入ります。ウエスト・オブ・スコットランドのリーダーシップ下に置かれ、賃借住人やその他の顧客へ優れた顧客サービスをするよう、トレーニングやリソースにアクセスできます。ウエスト・オブ・スコットランドの全職員は、<a href="http://www.westscot.co.uk">www.westscot.co.uk</a> で見るような価値感を反映した行動をすべきと求められています。</p>
<p>Do you need to sign a new tenancy agreement?</p>	<p>新しく賃借同意書へ署名が必要ですか？</p>
<p>Your tenancy will be automatically transferred to West of Scotland and all of your rights will be protected.</p>	<p>あなたの賃借契約は自動的にウエスト・オブ・スコットランドに移され、あなたのすべての権利は守られます。</p>
<p>How will West of Scotland provide information to ensure tenants are clear on the new arrangements?</p>	<p>ウエスト・オブ・スコットランドは、賃借住人が新しい取り決めに確実に理解できるように、どのように情報を提供しますか？</p>
<p>West of Scotland will issue a welcome pack with all relevant information to all tenants which will be followed up by a welcome visit by a member of staff.</p>	<p>ウエスト・オブ・スコットランドは、職員による歓迎訪問後、すべての関連情報の入った歓迎パックを全賃借住人に発送します。</p>
<p>What happens if you are on the transfer list with Charing Cross and the transfer goes ahead?</p>	<p>チャーリングクロスの転居リストに載っていて、移譲が実現した場合、どうなりますか？</p>
<p>You will be automatically added to the transfer list of West of Scotland and a member of their Customer Service Team will be in touch to discuss your housing needs. This will mean you have access to the much wider range of stock across Glasgow, Lanarkshire and Ayrshire including West of Scotland's new build housing with 700 new homes to be created by the end of 2026.</p>	<p>ウエスト・オブ・スコットランドの転居リストに自動的に加えられ、顧客サービス・チーム員が、あなたの住居のニーズについて話し合うために連絡を差上げます。これは、ウエスト・オブ・スコットランドの新築家屋と2026年末までに建つ700軒を含め、グラスゴー、ラナー</p>

	クシャー、エアシャーに亘る広範囲の在庫住居へのアクセスを意味します。
Will the Management Committee of Charing Cross continue to exist?	チャーリングクロスのマネジメント・コミッティーは存続しますか？
Charing Cross would no longer exist as a housing association so would no longer require a Management Committee. Tenants and other residents could apply for shareholding membership in West of Scotland and could apply to join the Board of West of Scotland if a vacancy becomes available.	チャーリングクロスは、ハウジング・アソシエーションとして存続しないため、マネジメント・コミッティーは不要になります。賃借住人とその他の住人は、ウエスト・オブ・スコットランドの持ち株会員に申し込んだり、空席があれば、ウエスト・オブ・スコットランドの運営委員会への参加を申し込んだりできます。
What are the benefits for West of Scotland if the transfer goes ahead?	移譲が実現する場合、ウエスト・オブ・スコットランドにどんな利益がありますか？
The ability to spread its costs over a larger number of houses will help West of Scotland minimise rent increases for their existing tenants and help them become more resilient as an organisation.	より多くの住居数に費用を拡散することが可能となり、ウエスト・オブ・スコットランドは、現存の賃借住人への賃借料値上げを最小化し、団体としてより大きな回復弾性を得ることになります。
What happens next?	次はどうなりますか？
REMEMBER – this important decision on whether the transfer goes ahead is yours through the Tenant Ballot. It is really important to ensure that you use your vote.	<b>ご注意</b> – 移譲実施か否かの大切な判断は、賃借住人投票を通してあなたが下します。 必ず投票することがとても大切です。
Charing Cross Management Committee and staff team encourage tenants to cast your vote as soon as you can and to vote YES for the transfer to West of Scotland.	チャーリングクロス・マネジメント・コミッティーと職員チームは、賃借住人にできるだけ早く、ウエスト・オブ・スコットランドへの移譲に「YES」と投票するよう勧めています。
REMEMBER West of Scotland’s transfer promises can only be delivered if tenants vote YES.	<b>ご注意</b> 、ウエスト・オブ・スコットランドの移譲プロミスは、賃借住人が賛成「YES」と投票した場合にのみ提供されます。
The Ballot will be conducted by Civica Election Services, the UK’s leading provider of independent election services. The Ballot will run from Friday 6th May 2022 until 5pm on Monday 6th June 2022.	投票は、英国トップの独立選挙サービスであるシビカ・エレクトション・サービスズが執り行います。投票は2022年5月6日金曜日から2022年6月6日月曜日午後5時まで開催します。
You’ll be sent your voting paper from Civica with detailed information on how to cast your vote. This will include the option to vote online, over the phone, by post or you can drop your ballot paper off at the sealed and secure ballot box in the local Charing Cross Housing Association office.	シビカから投票用紙と詳細な投票方法が届きます。オンライン投票や電話投票、郵送投票、または、最寄りのチャーリングクロス・ハウジング・アソシエーションの事務所で封印安全投票箱に投函という選択肢があります。

Throughout the period of the ballot, staff from Charing Cross and West of Scotland will be out to visit you to encourage every tenant to have their say by casting your vote. If you have any concerns or don't want staff to visit, just let us know by calling 0141 333 0404 or email us at <a href="mailto:transfer@cxha.org.uk">transfer@cxha.org.uk</a> .	投票期間中、チャーリングクロスとウエスト・オブ・スコットランドの職員は戸別訪問をし、すべての賃借住人に投票で意見を示すように促します。何かご懸念があったり、職員の訪問を希望しない場合は、0141 333 0404 に電話か、 <a href="mailto:transfer@cxha.org.uk">transfer@cxha.org.uk</a> へ email でお知らせください。
Voting is really simple, but our staff will be available if you need any help. Please just get in touch with us if you don't receive your ballot pack or if you lose or misplace it as we can easily arrange to get a replacement sent to you.	投票は実に簡単ですが、もし何かヘルプが必要でしたら、職員がお応えします。投票パックが届かなかったり、紛失した場合は、簡単に再送付が手配できますから、ご連絡ください。
Also, if you want free independent advice on any aspect of the ballot you can also contact TIS - your independent tenant advisor.	また、投票に関して何か無料独立アドバイスをご希望でしたら、TIS—あなたの独立賃借住人向けアドバイザー—に連絡もできます。
Freephone	無料電話
Get in touch	ご連絡ください
If you would like to find out any more information please contact us:	更に情報をご希望でしたら、次にご連絡ください：
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Phone us on 0141 333 0404.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 電話 0141 333 0404。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Email <a href="mailto:transfer@cxha.org.uk">transfer@cxha.org.uk</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="mailto:transfer@cxha.org.uk">transfer@cxha.org.uk</a> へ email</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Facebook - send us a message at <a href="http://www.facebook.com/CharingCrossHA">www.facebook.com/CharingCrossHA</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• フェースブッケーメッセージをどうぞ <a href="http://www.facebook.com/CharingCrossHA">www.facebook.com/CharingCrossHA</a></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contact the Tenants Information Service (TIS), your independent tenant advisors on their FREEPHONE number 0800 488 0982 or by emailing <a href="mailto:info@tis.org.uk">info@tis.org.uk</a>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 独立賃借住人アドバイザー、テナント・インフォメーション・サービス (TIS) に無料電話 0800 488 0982、または <a href="mailto:info@tis.org.uk">info@tis.org.uk</a> へ email で連絡。</li> </ul>
A translated copy of this newsletter in Urdu ( اردو ), Punjabi (ਪੰਜਾਬੀ), Simplified Chinese (简体中文) and Arabic ( ) can be obtained from <a href="http://www.cxha.org.uk">www.cxha.org.uk</a> or by calling 0141 333 0404	このニュースレターのウルドゥー語 ( اردو ), プンジャビ語 (ਪੰਜਾਬੀ), 簡体字中国語 (简体中文) とアラビア語 ( ) の翻訳版は、 <a href="http://www.cxha.org.uk">www.cxha.org.uk</a> か、0141 333 0404 へ電話で入手できます。