



# أخبار نقل الالتزامات

الإصدار 1

نوفمبر (تشرين الثاني)

## اختيار West of Scotland كشريك نقل الالتزامات لجمعية Charing Cross Housing Association

- ❖ التأكد من توفير ثقافة إيجابية قوية تركز على تميز العملاء
- ❖ الوصول بسهولة أكبر إلى العاملين والخدمات في الوقت والمكان والأسلوب المناسب لاحتياجات المستأجرين والملاك المعنيين
- ❖ تقديم خدمة جيدة مخصصة تعكس قيمة المال المدفوع
- ❖ تقديم مجموعة كبيرة من خدمات الدعم التي من شأنها دعم المستأجرين لتحسين الفرص الحياتية والوفاء باحتياجاتهم المتغيرة

كان تحديد الشريك المفضل صعباً للغاية، حيث تلقينا عدداً من عروض الشراكة القوية. وفي نهاية المطاف، وافقت لجنتنا الإدارية على

العرض الذي قدمته West of Scotland لأنه العرض الأقوى بالنسبة إلى الأولويات المذكورة أعلاه وهو الخيار الأفضل للمستأجرين والملاك المعنيين والموظفين في Charing Cross.

وتشترك الجمعيتان في القيم ويفخران بالالتزامهما بتحسين جودة حياة العملاء من خلال المنازل والخدمات. وبناءً على العرض الأولي، لدينا ثقة في أن عملية نقل الالتزامات إلى West of Scotland ستوفر المزيد من عقود الاستئجار بأسعار معقولة ورسوم خدمة منخفضة بشكل أفضل من الدعم الذي تقدمه Charing Cross وحدها. والأهم من ذلك كله، أن West of Scotland ستتمكن من إجراء استثمارات كبيرة على منازلكم والبيئة لتحسين نوعية المنازل التي نقدمها، بالإضافة أيضاً إلى زيادة أعداد الخدمات المتاحة لعملائنا وتحسينها.

**نعتقد أنه سيكون من المفيد في هذا الإصدار الأول من أخبار نقل الالتزامات أن نتحدث قليلاً عن West of Scotland والمرحلة التالية في رحلة نقل الالتزامات. نريد أيضاً سماع رأيك في رحلتنا لصياغة خطط نقل الالتزامات لتلبية احتياجاتك. عبّر عن رأيك من خلال استكمال الاستطلاع القصير الموجود في نهاية هذه الرسالة الإخبارية حتى يوم الجمعة الموافق 3 ديسمبر (كانون الأول) 2021**

في 11 أكتوبر (تشرين الأول) 2021، أرسلنا إليك رسالة لإعلامك بأنه تم اختيار West of Scotland Housing Association (أو Charing Cross Housing Association) لتكون الشريك المفضل لجمعية Charing Cross Housing Association (أو Charing Cross). وإذا دعم المستأجرون الخطة، فستشمل الشراكة نقل جميع ارتباطات Charing Cross إلى West of Scotland. في أثناء البحث عن شريك، كنا نسعى للحصول على إجابات تتناول أهداف الشراكة الخمسة التي طرحناها:

- 1 تعزيز القدرة الإدارية والمالية
- 2 تحسين القدرة على تحمل تكاليف الاستئجار والخدمة
- 3 توفير منازل مرتفعة الجودة في بيئة جذابة
- 4 تقديم خدمات ممتازة وحساسة ثقافياً وفرص أفضل
- 5 تطوير الأفراد

### لماذا وقع الاختيار على Scotland Housing Association؟

طبقتنا عملية تقييم صارمة على جميع الطلبات المقدمة من أصحاب العقارات الاجتماعية المسجلين الذين كانوا يريدون أن يصبحوا الشريك المفضل لدينا. وفي إطار معرفتنا بالعناصر المهمة بالنسبة لكم، فقد ركزنا على إيجاد أفضل عرض شامل من شأنه أن يحقق الأولويات التالية التي لدى المستأجر والمالك:

- ❖ الحفاظ على عرض قيمة ميسورة للإيجار
- ❖ التأكد من وضوح رسوم الخدمة وشفافيتها وإخضاع المقاولين للإدارة لتقديم خدمات جيدة
- ❖ تسريع برنامج الاستثمار وتحسينه لمواكبة العمل المطلوب منا في المنازل التي نوفرها
- ❖ تحسين الإدارة والظروف المادية فيما يتعلق بالبيئة الخارجية

# نبذة عن Scotland Housing Association

ويظهر هذا جلياً في أدائها في العديد من المجالات الرئيسية، بما في ذلك رضا المستأجرين ومشاركة العملاء والتواصل.

المتوسط في اسكتلندا	WSHA (21/2020)	قياس الرضا في مؤشر الأداء الرئيسي
%89	%91	يشعر المستأجرون بالرضا عن الخدمة ككل
%92	%99	ما مدى اعتقادك سواء بأن WSHA ستنجح أو ستفشل في إخبارك دائماً بشأن خدماتها وقراراتها؟
%87	%100	ما مدى رضاك أو عدم رضاك عن الفرص المتاحة لك للمشاركة في عملية صنع القرار الخاصة بمالك العقار؟

## ما نقل الالتزامات؟

نقل الالتزامات هو العملية القانونية التي تسمح لجمعية الإسكان بنقل جميع منازلها ومصالحها إلى جمعية أخرى.

وتخضع كلٌّ من West of Scotland و Charing Cross إدارياً لهيئة تنظيم الإسكان الاسكتلندية (SHR)، لذا تخضع العملية بأكملها للمعايير التنظيمية والإرشادات القانونية، وعلينا توضيح أن عملية النقل تصب في مصلحة المستأجرين في الوقت الحالي وفي المستقبل.

ما زال أمامنا الكثير من العمل، وسيحصل المستأجرون على فرصة للتعبير عن آرائهم في كل مرحلة من العملية وسنجري تصويماً نهائياً حول إجراء النقل أم لا.

إذا كان المستأجرون يدعمون نقل الالتزامات وبدأت العملية بدون عقبات وتم نقل جميع مصالح Charing Cross والالتزامات ومسؤولياتها وموظفيها وغير ذلك إلى West of Scotland، فإن المستأجرين لدى Charing Cross سيصبحون مستأجرين لدى West of Scotland ولديهم

جميع حقوق الإيجار الحالية. وسينتقل الموظفون إلى West of Scotland مع الحفاظ على الشروط والأحكام التي تم توظيفهم بناءً عليها. وستصبح West of Scotland هي الوكيل التجاري للعقارات المخصص لها وكيلاً تجارياً.

إذا تمت عملية النقل، فإن Charing Cross لن يكون لديها لجنة إدارية خاصة بها. وفي إطار عرض النقل الأولي من West of Scotland، يريد المسؤولون فيها إنشاء مجموعة جديدة يمكنهم العمل معها لضمان الاستماع بوضوح إلى آراء المستأجرين أو السكان في صياغة الخدمات والأولويات المحلية.

تأسست West of Scotland في 1965، وتسعى جاهدة لتوسيع خدماتها لتكون أكثر من مجرد مالك عقارات. تتميز West of Scotland بطريقتها في ابتكار طرق لتحسين حياة المستأجرين، والاستجابة بشكل مبتكر لاحتياجاتهم مع التغييرات التي تطرأ على حياتهم. وتقدم معظم هذه الخدمات من خلال الكيان الفرعي التابع لها Willowacre Trust. ويقدم هذا الكيان 3500 منزل تقريباً في West of Scotland، ويفخر بتعهده بالمزيد من التطور لتوفير المنازل التي يشعر فيها المستأجرون بأنها منازلهم.

لدى West of Scotland سمعة طيبة عن الحوكمة الرشيدة وحصلت مؤخراً من المدققين الداخليين على أعلى تقييم للضمان الجوهري على الحوكمة. ويجري مجلس الإدارة عملية على مدار العام للتقييم الذاتي وفق المتطلبات التنظيمية، بما في ذلك المعايير التنظيمية. وتم تشكيل مجموعة عمل قصيرة الأمد من أعضاء مجلس الإدارة والموظفين ورئيس المجموعة الاستشارية للمستأجرين (TAG).

تراجع هذه المجموعة مدى التزامها وتخضع إدارياً لجميع أفراد مجلس الإدارة. وفي نهاية هذه العملية، يحدد المجلس ما إذا كان يضمن الامتثال للمتطلبات التنظيمية قبل تقديم بيان الضمان الخاص به إلى هيئة تنظيم الإسكان الاسكتلندية، وقد قدمت West of Scotland بيان ضمان متوافق تماماً على مدى العامين الماضيين.

ولدى جمعية West of Scotland سجل حافل لتحقيق الأهداف المالية بالإضافة إلى ميزانية عمومية قوية. وتلتزم بتقليل التكاليف وزيادة الدخل لمساعدتها على زيادة قيمة الإيجار بأقل قدر ممكن. وينصب تركيزها على القيمة مقابل المال وتحقيق الكفاءة لضمان الاستقرار المالي على المدى الطويل. ويساعدها هذا بدوره على زيادة القدرة على تحمل تكاليف الإيجار والاستثمار في منازل جيدة ذات نوعية جيدة للمستأجرين.

تتضمن خطة West of Scotland لأعمال الشركة برنامجاً استثمارياً كبيراً

يتوافق مع أعداد المستأجرين الحاليين وخططنا بناء منازل جديدة. وافق مجلس إدارتها مؤخراً على وضع إستراتيجية إنمائية جديدة تعزز بدء برنامج إنمائي طموح لإنشاء ما يقرب من 700 منزل جديد على مدى السنوات الخمس المقبلة باستثمار قدره 130 مليون جنيه إسترليني.

West of Scotland هي جمعية إقليمية مالكة للعقارات الاجتماعية ومسجلة، واستطاعت إيصال صوت مجتمعنا بوضوح إلى جميع المجتمعات في إطار صياغة الخدمات المحلية والأولويات المستقبلية.

# ماذا سيحدث بعد ذلك؟

يتطلب هذا النوع من النقل دراسة متأنية وعدداً من المراحل التي يجب المرور بها، بما في ذلك ما يلي:

- إعداد دراسة جدوى مشتركة مفصلة من شأنها تحويل العرض الأولي من West of Scotland إلى وعود بعملية نقل مفصلة إذا دعم المستأجرون عملية النقل الجارية.
- بذل العناية الواجبة التفصيلية، ما يعني أن West of Scotland و Charing Cross ستجريان عمليات للتحقق من الناحية القانونية والمالية لبعضهما.
- عقد مشاورات غير رسمية مع المستأجرين لصياغة دراسة جدوى، ثم عقد مشاورات رسمية حول العرض التفصيلي الذي قدمته West of Scotland ونأمل أن يتطور الأمر ويصل إلى إجراء اقتراح للمستأجرين يحصل فيه كل مستأجر لدى Charing Cross على فرصة للتصويت على إتمام عملية النقل.
- التواصل مع العملاء من الملاك المعنيين والأعضاء المساهمين في Charing Cross في كل مرحلة والاستماع إلى وجهات نظرهم.
- التعامل مع أصحاب المصلحة الرئيسيين والحصول على موافقات من المقرضين والهيئات القانونية الأخرى.
- إذا انتهى اقتراح المستأجرين بالإيجاب، فسيتم عقد اجتماعات لأعضاء الجمعية للموافقة على عملية النقل للوصول إلى التأكيد على قرار النقل.

## نبذة عن المستشار المستقل للمستأجرين

تم تعيين منظمة Tenants Information Service (TIS) كمستشار مستقل للمستأجرين بالتعاون مع المستأجرين لضمان حصولهم على جميع المعلومات التي يحتاجون إليها، ويقدمون لك الدعم طوال العملية لفهم الآثار المترتبة على نقل الالتزامات. TIS هي منظمة وطنية قدمت مشورة مستقلة لغالبية المستأجرين في اسكتلندا لتكوين رأي حول عملية نقل الالتزامات. وسيتواصلون معكم لسماع آرائكم. وستجري TIS أيضاً تقييماً مستقلاً لعرض النقل النهائي لضمان أن جميع الوعود المقدمة للمستأجرين تتوافق مع ما يريده المستأجرون ويمكن تحقيقها إذا استمرت عملية النقل. ستوفر TIS خط مشورة مجاني في أثناء استشارة المستأجرين، لذلك إذا كان لديك أي أسئلة حول عرض النقل أو ترغب في المشاركة بشكل أكبر، فيرجى التواصل مع TIS على 0800 488 0982 (خلال ساعات العمل) أو على البريد الإلكتروني info@tis.org.uk.

## التعبير عن رأيك

لقد بدأنا البحث عن شريك لنا في عملية نقل الالتزامات بناءً على المعلومات التي وصلتنا من التعليقات على أولويات المستأجرين. وفي إطار الانتقال الآن إلى مرحلة تطوير دراسة الجدوى المشتركة التفصيلية التي ستحتوي على عرض النقل من West of Scotland، نريد أن نتأكد من أن هذا النقل قائم فعلاً على أولوياتك.

يرجى مساعدتنا من خلال استكمال الاستطلاع القصير لإخبارنا ما إذا كنا قد نجحنا في تحديد الأولويات الصحيحة أو لإعلامنا بأي شيء نتعتقد أننا لم ننتبه إليه. تم إرفاق الاستطلاع مع هذه الرسالة الإخبارية، ويمكنك أيضاً استكماله على الإنترنت باستخدام الرابط التالي:

<https://www.surveymonkey.co.uk/r/WSHACXNov21>

يمكنك أيضاً تسجيل أفكارك إلى TIS من خلال إجراء مكالمة هاتفية على الرقم 0800 488 0982 أو التواصل على البريد الإلكتروني info@tis.org.uk.

## ما المتاح لك للمشاركة في صياغة المستقبل؟ انضم إلى مجموعات التركيز على عملية النقل الجديدة

نحن حريصون على العمل مع مجموعة من المستأجرين أو العملاء من الملاك المعنيين لتيسير أجواء صياغة عرض النقل. وسيكون هذا بجانب إجراء مشاورات مكثفة مع جميع المستأجرين في أثناء عملية النقل.

إذا كنت مهتماً بذلك وكان لديك بعض الوقت خلال الأشهر المقبلة، سنعقد مجموعات التركيز الأولى في 6 ديسمبر (كانون الأول) في 2 ظهراً و6 مساءً. ونظراً للقيود المستمرة بسبب فيروس كورونا المستجد، سنعقد الجلسات الأولى عبر الإنترنت باستخدام Zoom.

ستترأس TIS الاجتماعات بحضور موظفين من Charing Cross و West of Scotland. إذا كنت ترغب في تسجيل اهتمامك بالحضور، فيرجى التواصل مع TIS على الرقم 0800488 0982 أو البريد الإلكتروني info@tis.org.uk.

إذا كنت بحاجة إلى مساعدة لدخول الاجتماع واستخدام Zoom، فيرجى إخبارنا بذلك ويمكننا الترتيب لذلك عبر TIS.

نحن نقدر عدم شعور الجميع بالراحة تجاه الاجتماعات عبر الإنترنت، وإذا كنت تفضل حضور اجتماعات وجهاً لوجه خلال هذه العملية، فيرجى إخبارنا بذلك، وسنبذل قصارى جهدنا لاستيعاب ذلك لضمان مشاركة الجميع.

# كيف سنطلعك على آخر الأخبار

لقد أعدنا خطة استشارية مفصلة للغاية ومكثفة للتأكد من أن المستأجرين على اطلاع كامل بآخر الأخبار وأنه قد تمت استشارتهم بشأن خطط النقل. سنرسل نسخة من جميع وسائل التواصل إلى العملاء من الملاك المعنيين والأعضاء المساهمين في Charing Cross. وبالإضافة إلى الاستشارة الرسمية التي يتعين علينا القيام بها بعد الموافقة على دراسة الجدوى، سنحرص على إعلامك بالمستجدات من خلال عدة طرق:

- **موقع Charing Cross الإلكتروني** – لدينا صفحة مخصصة على موقع Charing Cross الإلكتروني، وسنواصل تحديثها بآخر الأخبار <https://www.cxha.org.uk/transfer/>
  - **التعليقات على النقل** – أنشأت Charing Cross صفحة نقل جديدة على Facebook لاستخدامها في نشر المعلومات وآخر الأخبار حول عملية النقل، ويُرجى تسجيل الإعجاب بالصفحة ومتابعتها: <https://www.facebook.com/CharingCrossHA>
  - **أخبار النقل** – سنستمر في نشر آخر الأخبار في المراحل الرئيسية من العملية على الرسائل الإخبارية المخصصة لعملية النقل.
  - **مجموعات التركيز على الإنترنت** – ستعقد Charing Cross و West of Scotland مجموعات تركيز عبر الإنترنت بالاشتراك مع TIS في النقاط الرئيسية لعملية النقل لتوفير معلومات محدثة.
- سيتم توفير نسخة مترجمة من هذه الرسالة الإخبارية باللغة الأردية (اردو) والبنجابية (ਪੰਜਾਬੀ) والصينية المبسطة (简体中文) والعربية على الموقع الإلكتروني [www.cxha.org.uk](http://www.cxha.org.uk) أو يمكنك الحصول عليها من خلال الاتصال بالرقم 0141 333 0404 أو التواصل عبر البريد الإلكتروني على [transfer@cxha.org.uk](mailto:transfer@cxha.org.uk).
- إذا كان لديك أي أسئلة، فلا تتردد في التحدث إلى أحد أعضاء فريق العمل لدينا أو مراسلتنا عبر البريد الإلكتروني على [transfer@cxha.org.uk](mailto:transfer@cxha.org.uk).