



转让 通讯

第1版

2021年11月

西苏格兰被选为查令十字住房协会 转让合作伙伴

在2021年10月11日，我们曾写信通知您，西苏格兰住房协会（West of Scotland）已被选为查令十字住房协会（Charing Cross）的首选合作伙伴。如果该计划得到租户的支持，则合作伙伴关系将涉及将查令十字住房协会的所有业务转移到西苏格兰。

在寻找合作伙伴时，我们寻求能够满足我们的5个合作伙伴目标的回复：

- 1 强大的治理和财务实力
- 2 提升租金和服务费的负担能力
- 3 在有吸引力的环境中提供优质住宅
- 4 提供优质且具有文化敏感性的服务和更多机会
- 5 培养我们的人才

为什么选择西苏格兰住房协会？

所有希望成为我们首选合作伙伴的注册社会房东所提交的提议都经过了严格的评估过程。考虑到我们所知道的对您很重要的信息，我们专注于寻找最佳的整体提议，以实现以下租户和业主优先考虑的因素

- 4 确保租金继续负担得起。
- 4 确保服务收费清晰透明，并能管理承包商提供良好的服务。
- 4 加速和改进投资计划，以在我们的家中提供急需的追赶工作。
- 4 改善外部环境的管理和物理条件。

- 4 确保建立专注于卓越客户服务的强大而积极的文化。
- 4 更方便地联系工作人员和获得服务，使提供服务的时间、地点和方式能满足租户和有物业管理的业主的需求。
- 4 提供物有所值的优质保理服务。
- 4 提供一系列更广泛的支持服务，以帮助支持租户改善生活机会，并满足他们不断变化的需求。

决定首选合作伙伴非常困难，因为我们收到了许多强有力的合作伙伴的提案。然而，我们的管理委员会同意，从西苏格兰收到的提案是针对上述优先事项提出的最强有力的提议，也是查令十字的租户、有物业管理的业主和工作人员的最佳选择。

我们两家组织拥有相似价值观，并且都坚定地致力于通过他们提供的房屋和服务来改善客户的生活。根据最初的提议，我们相信，相比于查令十字保持独立的情况，转让到西苏格兰将可以提供更实惠的租金和服务费。除此以外，西苏格兰将能够对您的房屋和环境进行重大投资，以提高我们所提供房屋的质量，同时扩大和改善为我们的客户提供的服务范围。

我们希望在第一版《转让通讯报》中向您介绍西苏格兰和转让过程的下一阶段，这可能会有所帮助。在我们制定转让计划以满足您的需求时，我们也希望听取您的意见。请在2021年12月3日（周五）之前填写本时事通讯末尾的简短调查，以发表您的意见。

谁是西苏格兰住房协会？

西苏格兰成立于1965年，致力于在作为房东以外也提供其他服务。西苏格兰的与众不同之处在于，它进一步改善租户生活的方式，随着他们生活的变化，创新地满足他们的需求。其中大部分是通过他们的子公司柳树信托（Willowacre Trust）提供的。西苏格兰提供大约3500套房屋，他们自豪地承诺，将进一步提供可让租户安居的住房。

西苏格兰在良好的治理方面享有盛誉，最近从其内部审计师那里获得了最高的治理实质性保证评级。他们的董事会全年都会根据监管要求（包括监管标准）进行自我评估。已成立了一个短期工作组，其中包括董事会成员、工作人员和租户咨询小组（简称TAG）的主席。

该小组审查他们的合规性，并向全体董事会报告。在此过程结束时，在向苏格兰住房监管机构提交保证声明之前，董事会会决定他们是否有关于遵守监管要求的保证。西苏格兰已经提交了过去两年完全合规的保证声明。

他们在实现财务目标和强大的资产负债表方面有着良好的记录。他们致力于降低成本和最大化收入，以帮助他们将租金涨幅保持在尽可能低的水平。他们专注于物有所值和提高效率，以确保长期的财务稳定。这相应地又使他们能够在租金负担能力方面取得进展，并为租户投资优质的房屋。

西苏格兰的企业商业计划在我们现有的住房存量我们的新建房屋计划方面制定了一项实质性的投资计划。他们的董事会最近批准了一项新的发展战略，该战略强调了一项雄心勃勃的发展计划，即在未来五年内投资1.3亿英镑建造近700套新住宅。

西苏格兰是区域性注册社会房东，在塑造当地服务和未来优先事项方面，已成功地为所有社区发出强大的社区声音。

他们在租户满意度、客户参与度和沟通等许多关键领域的表现有力地证明了这一点。

满意度测量指标	西苏格兰住房协会 (2020/21)	苏格兰平均水平
租户对整体服务感到满意	91%	89%
您认为西苏格兰住房协会 (WSHA) 在让您了解他们的服务和决定方面做得如何？	99%	92%
对于为您提供的参与房东决策过程的机会，您感到满意或不满意的程度如何？	100%	87%

什么是业务转让？

业务转让是允许一个住房协会将其所有房屋和权益转移到另一个住房协会的法律程序。

查令十字和西苏格兰都受到苏格兰住房监管机构（SHR）的监管，因此整个过程受SHR监管标准和法定指引的约束，我们必须证明，转让符合当前和未来租户的最佳利益。

我们还有很多工作要做，租户将在流程的每个阶段都有发言权，并对是否进行转让进行最终投票。

如果业务转让得到租户的支持并继续进行，查令十字的所有利益、义务、负债、工作人员等将转移到西苏格兰，查令十字的租户将成为西苏格兰的租户，并保留您现有的所有租赁权利。工作人员将成为西苏格兰的雇员，他们的条款和条件受到保护。西苏格兰将成为有物业管理的房屋的物业管理者。

如果转让继续进行，查令十字将不再拥有自己的管理委员会。然而，作为来自西苏格兰的初始转让提案的一部分，他们希望建立一个可以与之合作的新团队，以确保充分听取当地租户/居民的声音，以制定当地的服务和优先事项。

接下去会发生什么？

这种性质的转让需要仔细考虑，并且必须进行多个阶段，包括以下：

- 准备一份详细的联合商业案例，如果租户支持转让，该案例会将来自西苏格兰的初步提案发展为详细的转让承诺。
- 详细的尽职调查，这意味着查令十字和西苏格兰在法律和财务上相互检查。
- 与租户进行非正式协商，以制定商业案例，然后就西苏格兰的详细提议进行正式协商，最终有望以租户投票告终，每位查令十字租户都可以对转让进行投票。
- 在每个阶段与有物业管理的业主客户和查令十字持股成员进行沟通，并征求他们的意见。
- 与主要利益相关者合作，并获得贷方和其他法定机构的同意。
- 如果租户投票赞成，协会成员会议批准，然后确认转让决议。

向您介绍独立租户顾问

租户信息服务（简称TIS）已被任命为与租户合作的独立租户顾问，以确保您拥有所需的所有信息，并在整个过程中为您提供支持，以了解业务转让的影响。

TIS是一个覆盖苏格兰全境的组织，为苏格兰的大多数正在考虑转让业务的租户提供独立建议。他们将与您联系，以听取您的意见。TIS还将对最终的转让提案进行独立评估，以确保向租户提供的所有承诺都符合租户的要求，并且在转让继续进行时可以支付费用。TIS将在租户咨询期间提供免费咨询热线，因此如果您对转让提案有任何疑问或想要更多参与，请致电0800 488 0982联系TIS（在办公时间）或发送电子邮件至 info@tis.org.uk。

发表您的意见

根据我们从反馈中感受到的对您来说最重要的事项，我们开始了转让合作伙伴搜索。随着我们现在进入制定详细的联合商业案例的阶段，其中将包含来自西苏格兰的转让提议，我们希望确保这完全反映了您的优先事项。

请帮助我们完成简短的调查，以告诉我们我们是否已抓住了正确的优先事项，或者让我们知道您认为我们遗漏的任何内容。

本时事通讯随附该调查问卷，您也可以使用以下链接在线填写

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

您也可以通过拨打免费电话 0800 488 0982 或发送电子邮件至 info@tis.org.uk 向TIS反馈您的想法。

如何更多地参与塑造未来？何不加入我们新的转让焦点小组？

我们希望与一个由租户/有物业管理的业主客户组成的团队进行合作，在我们制定转让提案时作为反馈租户声音的代表。这将是我们在整个过程中与所有租户进行广泛协商的基础上进行的额外工作。

如果您有兴趣并有时间在接下来的几个月里抽出一段时间，我们将在12月6日下午2点和下午6点举行第一次焦点小组会议。鉴于持续的新冠疫情

（COVID）限制，我们将通过Zoom在线举行第一次会议。TIS将主持会议，来自查令十字和西苏格兰的高级职员将出席。如果您想注册参加，请致电0800 488 0982或通过info@tis.org.uk联系TIS。

如果您在访问会议和使用Zoom方面需要帮助，请告诉我们，我们可以通过TIS安排。

我们理解，并非每个人都愿意参加在线会议，如果您希望在整个过程中进行面对面的会议，请告诉我们，我们将尽最大努力安排这点，以确保我们让每个人都参与进来。 3

我们将如何让您了解最新情况

我们准备了一个非常详细和广泛的咨询计划，以确保租户充分了解转让计划，并就此与租户咨询。我们会将所有通讯抄送给查令十字的有物业管理的业主客户和股东。除了在商业案例商定后我们需要进行的正式咨询外，我们还将通过多种方式让您了解最新情况：

- **查令十字的网站** – 我们在查令十字的网站有一个专门的页面，该页面将与最新消息保持同步：<https://www.cxha.org.uk/transfer/>
- **转让的脸书 (Facebook) 页面** – 查令十字设立了一个新的转让Facebook页面，该页面将用于传达转让信息和更新 – 请在以下网址点赞并关注我们
<https://www.facebook.com/CharingCrossHA>
- **转让通讯报** – 我们将继续通过转让通讯报，在流程的关键阶段提供更新。
- **在线焦点小组** – 查令十字和西苏格兰将与TIS合作，在转让的关键点举办在线焦点小组，以提供最新信息。

本通讯报有以下翻译版本：乌尔都语 (اردو)、旁遮普语 (ਪੰਜਾਬੀ)、简体中文和阿拉伯语 (العربية)。可通过网站www.cxha.org.uk、或致电0141 333 0404、或发送电子邮件至transfer@cxha.org.uk 索取。

如果您有任何疑问，请随时与任何员工团队交谈，或发送电子邮件至transfer@cxha.org.uk。