



Anthon B Nilsen

EIENDOM





**DRIFTSFORUM
14. SEPT. 2011**



TEMA; RENHOLD

(MÅ DET NØDVENDIGVIS VÆRE ET RENT HELVETE...??)

Renholdsbransjen - en mye omtalt og utsatt bransje

- Har fått stempel av å være en litt rufsete “Cowboy bransje”
- Lav status
- Lavt lønnet
- Lav stabilitet bland arbeidsstokken
- Utsatt for hard priskonkurransen ved anbudsgivning
- Like fullt utsatt for høye kvalitetskrav fra kundene
- Sliter derfor ofte med misfornøyde kunder
- Bærer preg av å være i en negativ spiral hvor det ene negative elementet bidrar til å forsterke det andre.

Gårdeier befatning

- Gårdeier forestår det daglig renhold av fellesarealer så som korridorer, trapper, felles toaletter og garderober samt utvendige vinduer og fasader.
- Gårdeiers kunde-/referansegruppe på renholdet som utføres er eiendommens leietakere.
- Kvaliteten på renholdet har direkte innvirkning på hvordan leietakere og besøkende opplever eiendommen og hvilket førsteinntrykk de får.
- Gårdeier fordeler kostnadene for renholdet via eiendommens felleskostnader, som igjen skal betales av leietakerne.

Leietakers befatning

- Leietaker organiserer og gjør i stor grad avtale om renhold i egne lokaler selv.
- Leietakerens kunde-/referansegruppe på renholdet som utføres er bedriftens egne ansatte.
- Kvaliteten på renholdet har direkte innvirkning på innemiljøet og påvirker med det både trivsel og sykefraværet.

Hvilken fokus har gårdeier (historisk sett) hatt på renholdstjenesten?

- Stort sett fokusert på renholdsfrekvens og pris.
- Opptatt av hvilken kv.m pris renholdet utgjorde på felleskostnadene, med hovedfokus på å holde denne så lav som mulig.
- Ingen eller liten fokusering på årsakssammenheng eller forutsetninger for å kunne utføre et godt renholdsarbeid.
- Såfremst man ikke mottok noen klager var alt bra.

Fokuset er nå gradvis i ferd med å endres ved erkjennelse om at:

- Nivå på pris og kvalitet har en sammenheng.
- Et godt arbeidsmiljø og gode arbeidsforhold (for renholderen) er avgjørende for å kunne utføre en god jobb over tid.
- Riktig lønnsnivå er en medvirkende årsak til å kunne beholde kvalifisert arbeidskraft.
- Fagkunnskap er en forutsetning for å kunne utføre arbeidet på en riktig måte innenfor de kvalitetskrav som er avtalt og forventet.
- Det er ikke nødvendigvis et problem at renholdet utføres på dagtid, også i kontorlokalene, snarere tvert i mot.

Aftenposten publiserte 19. aug. to artikler om renholdsbransjen.

- Flere store aktører benytter ulovlig arbeidskraft.
- En undersøkelse utført av politiet hos 50 bedrifter som kjøpte renholdstjenester, avslørte at:
 - Ingen kontrollerte lønn og arbeidsvilkår hos renholderne.
 - Ingen viste fullt navn og oppholds og arbeidsstatus på “sin” renholder.
 - De fleste mottok renholdstjenestene på kveld-/nattestid.
 - Kun et fåtall hadde noen gang møtt renholderen.
 - Ingen viste hvor mange som vasket i lokalene eller hvor lang arbeidstid de hadde.
- Artiklene refererte også til en fersk Fafo rapport som viser at:
 - Renholdsbransjen opplever stort press på pris i anbudsrunder.
 - Bedrifter som driver seriøst opplever at de utkonkurreres av virksomheter som tilbyr tjenester svært billig.
 - I renholdsbransjen utgjør ca 80% av utgiftene lønn.

Hva gjør vi i ABNE for å påvirke utviklingen?

Vi setter fokus og krav inn mot følgende områder:

- Lønn / tariff
 - Betaler bedriften tarifflønn? Hva er bedriftens minstelønn?
- Fraværstatistikk
 - En fraværstatistikk gir et signal om hvordan arbeidsmiljøet er og hva bedriften gjør for å opprettholde eller forbedre det.
- Turnover
 - Som for fraværstatistikken, forteller gjennomsnittlig ansettelsestid oss noe om arbeidsforholdene i bedriften. En bedrift med høy turnover vitner om at ikke alle forhold er som de burde være.
- Arbeidstid
 - Hvis renholdet utføres på dagtid vil renholderen ha mulighet for normal arbeidstid samtidig som vi har mulighet å være i direkte kontakt med renholderen.
- Faglig kompetanse
 - Hvilken fagkompetanse har bedriften og den enkelte medarbeider?

forts.

- Presentasjon av renholderen
 - Presentasjon og beskrivelse av den/de personer som skal utføre renholdet. I dette ligger også oppsummering og kvalitetssikring av de forhold som er nevnt tidligere.
- Beskrivelse og tegninger av areal som skal rengjøres
 - Dette forutsettes for at renholdsbedriften skal kunne gi et pristilbud på riktig grunnlag, samtidig som det er et omforent dokument for oppdragets omfang.
- Beskrivelse av kvalitetsnorm og toleransekrav
 - Hvilken kvalitet skal renholdet ha? Gjelder f.eks. samme kvalitetskrav for vinter som for sommer? Hvor høyt opp på veggen skal flekker fjernes?
- Beskrivelse av temporært renhold
 - Renhold som ikke inngår i det regelmessige renholdet, så som vindusvask, hovedrengjøring mm.
- Bruk av produkter/kjemikalier
 - Vi ønsker at leverandøren beskriver valg av renholdsprodukter ut fra de forskjellige typer underlag og ut fra miljøhensyn.

forts.

- **Renholdsmetode**
 - Vi ber leverandøren beskrive hvilke metoder han anbefaler for de forskjellige ulike flater som skal rengjøres (det er forskjell på heltre parkett og klinkerfliser). Favorittspørsmålet; Hvordan får man med seg skitten i hjørnet når man bruker en mopp som er avrundet?
- **Beskrivelse av kvalitetskontroll og rapporteringsrutiner**
 - Hvordan følger bedriften opp arbeidet som utføres og hvordan rapporteres det videre til oppdragsgiver?
- **Beskrivelse av avvikshåndtering**
 - Hvordan behandles avvik og hvor lang frist har man til å rette opp avviket.

LYKKE TIL MED RENHOLDDET

