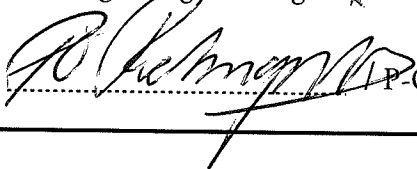




GÖTEBORGS UNIVERSITET  
Förvaltningschefen

FÖRVALTNINGSCHEFENS  
BESLUT

2006-10-06 dnr C 9 3381 / 06

<b>Ärende</b>	Direktiv för lokalvårdsutredning
<b>Bakgrund och beslutsunderlag (ev. hänvisning)</b>	Se Bilaga
<b>Föredragande och övriga närvarande</b>	Ingemar Thorén
<b>Beslutas</b>	<i>att</i> <input checked="" type="checkbox"/> enligt bifogat förslag <input type="checkbox"/> enligt bifogat <i>justerat</i> förslag  P-O Rehnquist, förvaltningschef
<b>Kopia till</b>	arkiv exp. .... exp. ....



Underlag för beslut om direktiv för utvärdering av lokalvård inom  
Göteborg Universitet

## 1 BAKGRUND

Universitetets styrelse har beslutat:

Att uppdra till rektor att inleda ett rationaliseringsarbete med den inriktning som beskrivs i förslag 2005-11-28 till Universitetsstyrelsen.

Att före år 2008 års utgång ha reducerat universitetets infrastruktur- och driftskostnader med minst 50 Mkr på årsbasis.

Att infrastruktur- och driftskostnadernas andel av universitetets omsättning långsiktigt ska minska.

## 2 UPPDRAG OCH SYFTE

Lokalvårdsenheten är ett av flera områden där möjliga kostnadsbesparingar skall utredas. Fastighetsavdelningen lämnar här förslag till beslut om direktiv för att med hjälp av extern konsult genomföra en utvärdering av lokalvården i syfte att belysa möjliga besparingsåtgärder enligt Universitetsstyrelsens beslut.

## 3 NULÄGE

Lokalvårdsenheten, så som den idag är organiserad och utför lokalvårdstjänster, kan ha en potential för effektivisering. Enheten levererar lokalvård inom GU enligt ett köp-/säljssystem, som genomfördes i en rationalisering år 1994. Då beslutades att utsätta lokalvårdsenheten för konkurrens och man gav fakulteterna rätt/möjlighet att, om man så vill, köpa lokalvård från annan intressent än inom GU:s organisation. Regler för hur detta ska hanteras beslutades av fastighetsdelegationen 1994-04-26. En institution har externt städavtal sedan dess.

Fakulteter/institutioner eller motsvarande köper lokalvård av fastighetsavdelningen via avtal. Det finns också ett antal externa kunder (som hyr lokaler inom GU) som enheten också säljer lokalvård till.

Avtalen innehåller förutom ren avtalstext städfrekvens, pris, möjligheter till extra tjänster mm. Avtalen löper i regel 1+1 år. I priset som fakulteten betalar ingår samtliga personalkostnader, städmateriel, maskiner, fönsterputs, all golvvård och ev extra tjänster etc.

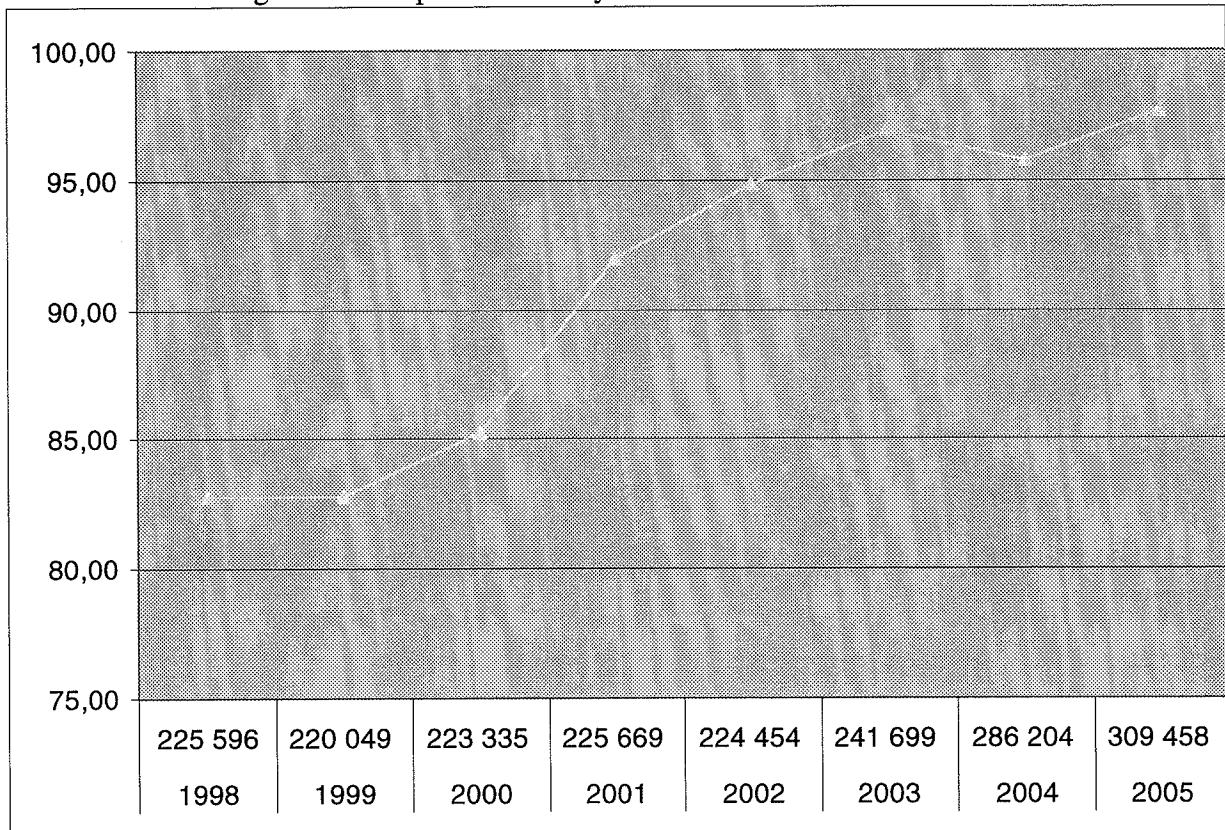
1997-04-01 gjordes ytterligare en omorganisation (också det en form av rationalisering) på lokalvårdsenheten. För att få en effektivare organisation ombildade man lokalvårdsledningen, från att tidigare endast bestått av lokalvårdschef till att även innefatta 5 arbetsledare, i syfte att möta upp kunden på ett bättre sätt. Arbetsledarna har var sitt geografiskt område inom GU och hanterar daglig planering av det praktiska lokalvårdsarbetet. Den nya lokalvårdsledningen har också ansvar för personalrapportering, inköp, kontakter med kund, utbildna nyanställda etc, och rapporterar till lokalvårdschefen. Lokalvårdschefen ansvarar för övergripande frågor såsom avtal, ekonomi, arbetsmiljö, miljöarbete etc. Genom detta kan man upprätthålla en bra och samlad lokalvård inom hela GU och man når ut till alla, kunder och lokalvårdare, på ett bättre sätt än tidigare.

2004-01-01 införlivades även Sahlgrenska Akademiens lokalvård i fastighetsavdelningens lokalvårdsorganisation. Därmed innefattar lokalvårdsenheten all lokalvård inom GU utom på Psykologiska institutionen, som har extern lokalvård och EBM som ännu har egen lokalvård. Diskussioner pågår om att även EBM:s lokalvård ska ingå i fastighetsavdelningens organisation.

Lokalvården inom Göteborgs universitet har en budgeterad kostnad för år 2006 omfattande 33 959 835 kronor.

Kostnaderna för lokalvårdsenheten för år 2007 kan i dagsläget göras i form av en prognos med indexuppräknung på 3%.

#### Kostnadsutvecklingen i kronor per m<sup>2</sup> städad yta



Städad yta per år 1998 - 2005

Vi redovisar faktiska kostnader sedan åtta (8) år tillbaka för att kunna se den kostnadsutveckling som illustreras ovan.

Under denna period har kostnadsutvecklingen per kvm städyta ökat med 18% .

Under motsvarande period har personalkostnad per årsarbetare totalt inom GU ökat från 381 tkr till 520 tkr dvs med 36%, lokalytan har ökat från 360000 kvm till 397000 kvm dvs med 10% och lokalkostnaden har ökat från 454 Mkr till 579 Mkr dvs med 28%.

## 4 MARKNAD

Inom Göteborgsregionen finns ca 90 städföretag med kontorsstädning som huvudverksamhet. Ca 20 av dessa har även angett skolstädning som specialitet. De flesta erbjuder fullservice. Av de 90 kan ca 10 företag betraktas som större med fler än 100 anställda, ca 10 företag har i genomsnitt 30 anställda och övriga har ca 5 anställda. Av de större och medelstora företagen är de allra flesta medlemmar i Almega och ca hälften även medlemmar i SSEF. Ca hälften är ISO-certifierade för kvalitet och miljö.

### VHS presenterar efter en förstudie följande siffror:

Exempel på lokalvårdskostnad baserat på antagen totalyta, nyckeltal inom branschen och genomsnittspris vid upphandlingar :

Totalyta ca:	300 000 kvm
Avverkningsgrad:	500 m <sup>2</sup> /tim
Städtid för totalyta:	600 tim
Timpris ca:	200 kr
Pris för totalyta:	120 000 kr
Städdagar/år ca:	220
Städkostnad/år ca:	26 400 000 kr
Pris/kvm:	88 kr

Tjänster som fönsterputs, extra golvvård etc är ej inräknat.

Ovan nämnda siffrorna är genomsnittssiffror från en branschorganisation, baserade på anbud intagna på kontorsstädning.

### Lokalvårdsenhetens egna studier visar på följande sifferunderlag:

Göteborgs universitets lokalvård kostar 86,40:-/m<sup>2</sup> (lägger man till kostnader för fönsterputs och storstädning blir kostnaden 97,70:-/m<sup>2</sup>), och verksamheten är år 2005 miljöcertifierad enligt ISO14001 och EMAS.

Psykologiska institutionens lokalvård kostade år 2004 93,14:-/m<sup>2</sup>

Lunds universitets lokalvård kostar ca 130,00:-/m<sup>2</sup>

Stockholms universitets lokalvård kostar ca 100,50:-/m<sup>2</sup>

Ett av Göteborgs städföretag offererar år 2005 lokalvård för 105,40:-/m<sup>2</sup>

## 5 INTRESSENER

Lokalvårdsverksamhetens intressenter inom Göteborgs universitet kan ses ur olika perspektiv:

- Kunder
- Ledning/Styrelse
- Studenter
- Fastighetsägare
- Medarbetare
- Fastighetsavdelningen
- Miljöledning
- Fackförening

Intressenter beskrivs ytterligare, utan prioritering i bilaga 1.

## 6 FRAMTIDIGA MÖJLIGHETER

Det kan finnas behov av att utreda Lokalvårdsorganisationens möjligheter till effektivisering. Extern konsult kan utifrån en neutral ställning utreda möjliga effektiviseringar samt i vilken omfattning och i vilken takt eventuella besparingar kan genomföras dels i nuvarande verksamhetsform och dels efter eventuella förändringar med hänsynstagande till bibehållen kvalitet och servicegrad.

## 7 FÖRANKRING/KOMMUNIKATION

Förankring av PM sker direkt med berörda enligt nedan.

### a. Ledning/kunder

Fastighetsavdelnings chef förankrar förslaget till PM genom att informera kanslicheferna om innehåll och tillvägagångssätt.

### b. Lokal fackförening

Fastighetsavdelningens chef kallar den lokala fackföreningen och informerar om innehåll i arbetsgivarens förslag till PM.

### c. Personal

Personalen som tidigare fått information om att utredning ska göras kommer att få information om att ett förslag till direktiv är färdigt, vad detta innebär, och hur utvärderingen kommer att gå till. Information kommer att ske i form av ett nytt gemensamt stormöte där även den lokala SEKO-fackföreningen medverkar.

## 8 BILAGOR

Intressenter, bilaga 1.

## 9 FÖRSLAG TILL BESLUT

Rektor beslutar att ge Fastighetsavdelningen i uppdrag att utreda lokalvården inom GU genom:

**att** kartlägga nuvarande lokalvårdsorganisation genom att :

- Beskriva nuvarande arbetsprocesser och vilka utvecklings- och förbättringsåtgärder som pågår.
- Genomföra intervjuer med intressenterna angående önskemål om lokalvård.

- Genomföra intervjuer med ett urval av lokalvårdsenhetens medarbetare angående möjligheter till utveckling.
- Analysera möjliga effektiviseringar av lokalvårdsarbetet.

**att** göra en nuläges- och behovsanalys av lokalvård utifrån intressenternas perspektiv.

**att** göra en marknadsanalys och jämföra egen verksamhet med externa leverantörer under hänsynstagande till nuvarande kvalité och servicegrad .

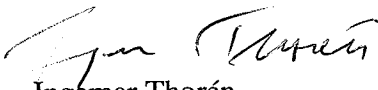
**att** ta fram två scenarier enligt nedan med positiva och negativa effekter

- Lokalvård i egen regi, med och utan förändringar. Lämna förslag till hur nuvarande organisation kan förbättras och beskriva förutsättningar för att genomföra det.
- Lokalvård upphandlad av extern leverantör

**att** anlita extern konsult för utredningen.

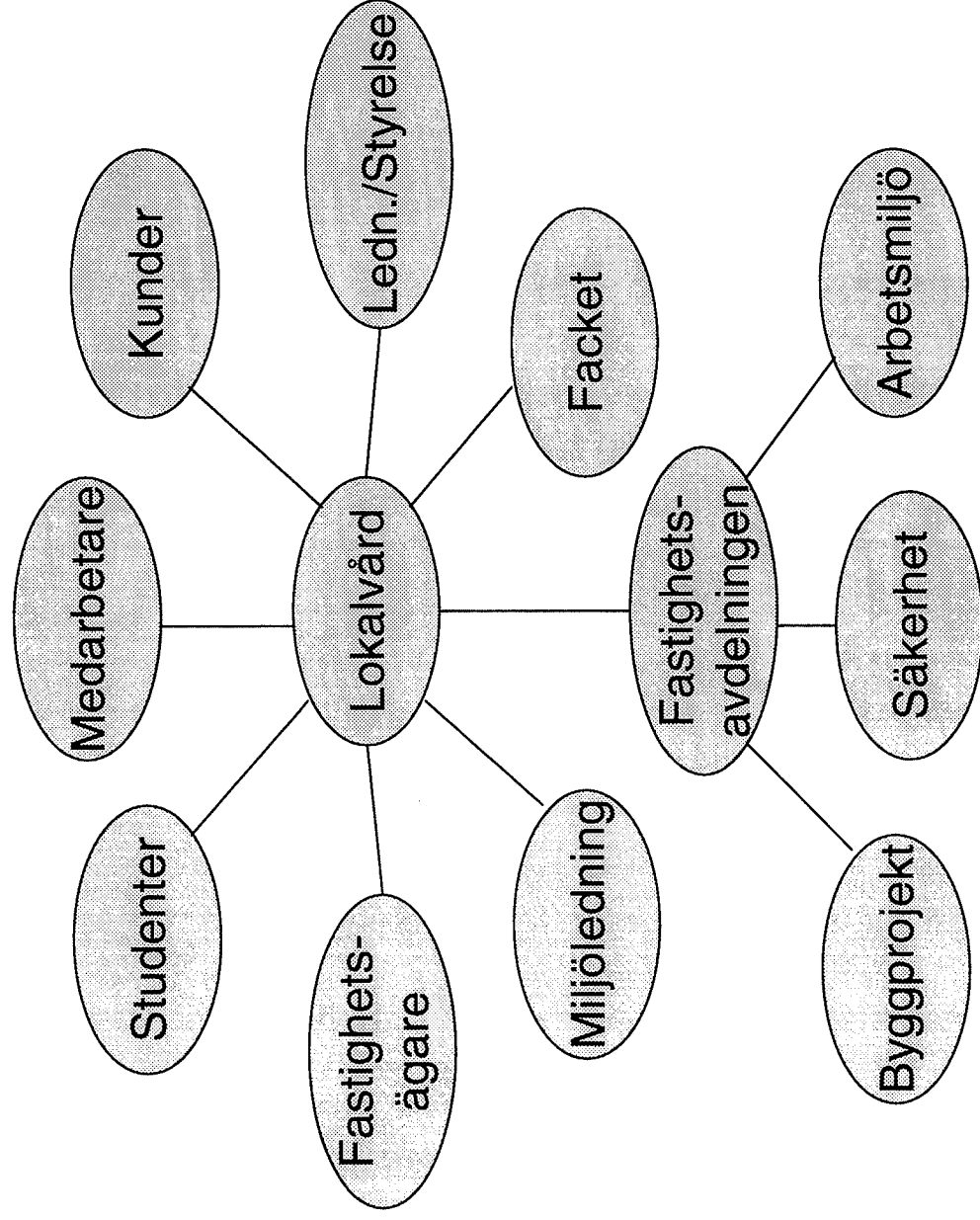
**att** efter analys lämna ett förslag till beslut.

Göteborg 2006-06-14



Ingemar Thorén  
Fastighetsavdelningen  
Göteborgs universitet

# Intressenter i lokalvårdsverksamheten GU



Exempel på intressenternas önskemål

# Göteborgs Universitet

## Medarbetare

- Bra arbetsmiljö
- Bra ledning
- Nöjda kunder
- Uppskattning
- Delaktighet
- Meningsfullt arbete
- Kunskap

## Facket

- Som medarbetare
- Inflytande
- Bra avtal
- Bra arbetsmiljö

## Miljöledning

- Följa lagar
- Använda miljö-vänliga medel och metoder
- Följa ledningsdirektiv
- Avfallskunskap
- Aktivt miljöarbete
- Stödfunktion

## Ledning/Styrelse

- Hög kvalitet och produktion
- Låg kostnad
- Hög kompetens
- Nöjda kunder
- Fräscha lokaler
- GU-kännedom
- Säkerhet
- Kontinuitet

## Intressenter för

## Lokalvårdsenheten

## Fastighets-avdelningen

## Säkerhet

## Arbetsmiljö

## Byggprojekt

- GU-kännedom
- Samarbete
- Avvikelsesrapporteringar

## Kunder

- Hög kvalitet
- Låg kostnad
- Flexibilitet
- Utbud
- Bra arbetsmiljö
- Säkerhet
- Kontinuitet
- Verksamhetskännedom
- Lätt att kontakta

## Studenter

- Hög kvalitet
- Ej störande
- Rent
- Guide
- Borttappade saker
- Säkerhet
- Kontinuitet

## Fastighetsägare

- Bra samarbete
- Nöjda kunder
- Låg underhållskostnad
- Felrapportering
- Säkerhet
- Kontinuitet