

2023 Janitorial Contract Campaign Bargaining Committee Meeting: Challenges & Strategies

*Reunión del Comité de
Negociación para la Campaña
del Contrato de Limpieza 2023:
Desafíos y Estrategias*



This time
is different
for
three
reasons:



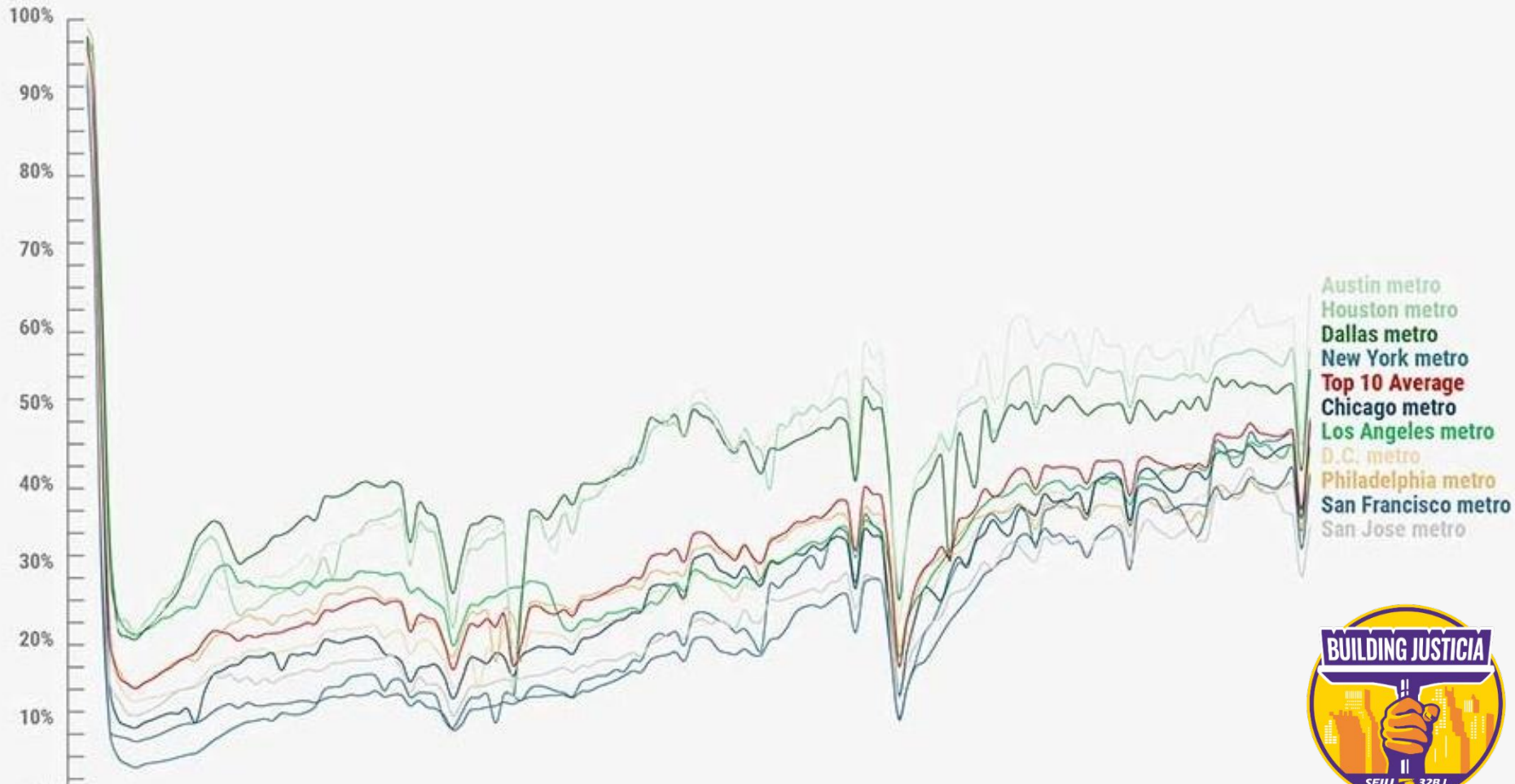
*Esta vez es
diferente por
tres razones:*

1. Work from home
Trabajo Remoto
2. Empty buildings
Edificios vacios
3. Interest rates
Tasas de interés

ONLY 1/2 OF THE TENANTS ARE SHOWING UP!

SÓLO LA MITAD DE LOS INQUILINOS ESTÁN PRESENTE EN LAS OFICINAS

OCCUPANCY OVER TIME - MARCH 4, 2020 TO NOVEMBER 30, 2022



11% OF LEASES ARE EXPIRING IN 2023

EL 11% DE LOS ARRENDAMIENTOS SE VENCEN EN 2023

REAL ESTATE | PROPERTY REPORT

Record High Office Lease Expirations Pose New Threat to Landlords and Banks

Rise in office space hitting the market this year is a direct result of the Covid-19 pandemic



Plexiglass dividers and floor decals might not be permanent, but the pandemic will bring lasting change to offices. Experts from the architecture and real-estate industries share how they are getting back to work and what offices will look like in the future. Photo: Cesare Salerno for The Wall Street Journal

By [Konrad Putzier](#) [Follow](#) and [Peter Grant](#) [Follow](#)

April 12, 2022 8:00 am ET

elEconomista.es

Bolsa, mercados y cotizaciones

Cuando no merece la pena pagar la hipoteca: los grandes dueños de oficinas apagan la luz y encienden otro fuego en la banca



Foto: iStock

Francisco S. Jiménez / Carlota G. Velloso

18:38 - 17/03/2023

El mayor dueño de oficinas de Manhattan se ha rendido al actual 'Walking Dead' inmobiliario. La promotora RXR posee la mayor cartera disponible para alquilar de Nueva York y se prepara para **devolver las llaves de varios activos al banco**. En el

INTEREST RATES AT ALL TIME HIGH

TASAS DE INTERÉS MAS ALTAS



Search quotes, news & videos

WAT

OFFICE LOAN RISK

"Everybody's scaling back their risk appetite for real estate loans. Office owners in particular are getting squeezed, \$40 billion of these properties now seen in distress."

MARK GRANT, CHIEF GLOBAL STRATEGIST AT COLLIER'S SECURITIES

SQUAWK BOX

PAIN IN THE OFFICE SECTOR
IMPACT ON BANKS HOLDING THE LOANS



SQUAWK BOX

SHARE [f](#) [t](#) [in](#) [✉](#)

Commercial real estate drops in value as higher interest rates make borrowing costs higher

CNBC's Diana Olick reports on news from the commercial real estate sector.

MON, MAR 27 2023 • 8:39 AM EDT

Hogar > Bolsa Noticias

El mercado de bienes raíces comerciales se debilita en medio de tasas más altas y condiciones crediticias más estrictas

2023/4/24 (abr. 24º, 2023 5:13 am)



T





REDUCTIONS IN FORCE

REDUCCIONES



Division <i>División</i>	CCC Jobs in Jan 2019 <i>Trabajos en enero 2019</i>	CCC Jobs in Jan 2023 <i>Trabajos en enero 2023</i>	Impact <i>Impacto</i>
Long Island	443	478	+ 8%
Florida	1,302	1,386	+ 6%
PA MAD	4,315	4,178	- 3%
New Jersey	6,348	6,067	- 4%
Hudson Valley	1,578	1,505	- 5%
615	12,637	11,942	- 5%
CT	3,145	2,893	- 8%
NY Commercial	20,930	18,246	- 13%
PA WPA	1,344	1,129	- 16%
CAD	10,931	9,126	- 17%

HOW DO WE PREPARE FOR THIS VERY
DIFFICULT CONTRACT FIGHT?



***¿CÓMO NOS PREPARAMOS PARA LA LUCHA MAS
GRANDE QUE VAMOS ENFRENTAR POR UN
CONTRATO JUSTO?***

WHAT ARE OUR STRENGTHS AT THE TABLE?

1. We know the industry
2. Same contractors and a lot of the same owners
3. CRE is doing poorly but there are other market sectors where cleaning needs are expanding: ie residential, warehouses.
4. We can be ready to strike!

¿DE ADONDE VIENE NUESTRA FUERZA EN LA MESA?

1. Conocemos la industria
2. Son las mismas compañías y muchos de los mismos dueños.
3. A la CRE le va mal pero hay industrias que están creciendo y nosotros trabajamos allí.
4. ¡Tenemos el poder de ir a huelga!

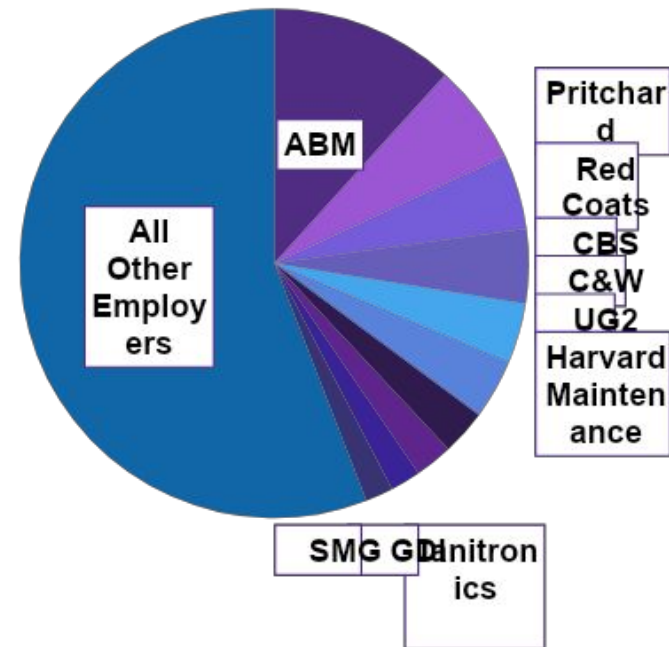
Instead of going into bargaining on the defense we can turn this around with a strong offense!

¡En lugar de entrar a la negociaciones con la defensa en alto, podemos cambiar esto con una ofensiva fuerte!

WE WORK FOR THE SAME CONTRACTORS! **TRABAJAMOS PARA LAS MISMAS COMPAÑÍAS**



Portion of Membership by Employer
Porción de Membresía por Empleador






The top 10 contractors are: ABM, Pritchard, Red Coats, CBS, UG2, C&W Services, Harvard Maintenance, Janitronics, GDI, and SMG. These top 10 contractors employ 44% of the commercial members.

Las 10 compañías mas grandes son: ABM, Pritchard, Red Coats, CBS, UG2, C&W Services, Harvard Maintenance, Janitronics, GDI y SMG.

Estas 10 compañías principales emplean al 44% de los miembros comerciales.

MANY OF THE OWNERS ARE THE SAME

MUCHOS DE LOS DUEÑOS SON LOS MISMOS

Owner	615	CT	Fairchester	NJ	LI	NYC	MAD	WPA	CAD	FL
	√		√			√	√		√	
Brookfield	√					√			√	
						√			√	√
			√			√				
VORNADO REALTY TRUST				√		√				
RXR			√		√	√				
	√			√		√			√	
				√			√		√	
	√		√			√			√	√

FIELD STRATEGY

ESTRATEGIA DEL CAMPO

We know how to build power, be strike ready, and win!



¡Sabemos cómo crear poder, estar preparados para ir a huelga y ganar!



Other Member Leader Roles

Otros papeles para los lideres



- Move members to action
Mover miembros a la acción
- Coordinate campaign activity
Coordinar la actividad de la campaña.
- Understands preparation
Entiende la preparación
- Communicates and listens
Se comunica y escucha
- Works to build unity
Trabaja para construir la

BARGAINING STRATEGY WILL BE: BEST DEFENSE IS A STRONG OFFENSE!

- Video clip

LA ESTRATEGIA DE ESTAS NEGOCIACIONES SERÁ:
¡LA MEJOR DEFENSA ES UNA OFENSA FUERTE!



OUR OFFENSE

NUESTRA OFENSA



PROTECT OUR BENEFITS

Fair raises

Aumentos justos

Maintain our quality
affordable healthcare

*Mantener nuestro
seguro medico de*

calidad



POWER OVER EMPLOYERS

Sign one sign all

Unión en todo el país

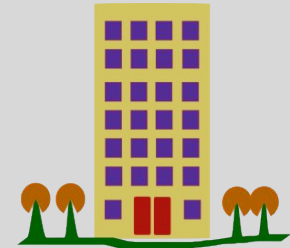
Expand to sectors not in
union

Expandir a otros sectores

Stop Contractor cheating

Paro al engaño del

contratista



POWER AT WORKSITE

Strong protections
against unfair
reductions in force

*Protección contra
reducciones injustas*

Tri-state contract

Contrato tri-estatal



READY TO STRIKE

READY TO STRIKE
YES

READY TO STRIKE
YES

READY TO STRIKE

YES

READY TO STRIKE
YES

READY TO STRIKE

YES

READY TO STRIKE

READY TO STRIKE
YES

READY TO STRIKE

READY TO STRIKE

YES

READY TO STRIKE

READY TO STRIKE

READY TO STRIKE

READY