

Københavns Ejendomes handlingsplan– opfølgning på Operation X

Der er kun knyttet bemærkninger til de handlingspunkter, hvor de konkret gennemførte handlinger afviger fra eller supplerer handlingspunktet.

	Delrapport 2: Problemstilling	Handling	Ansvarlig	Status	Bemærkninger
1.	<p>Ingen hensigtsmæssige procedurer og forretningsgange i Driftspartnerskab Vanløse med henblik på at understøtte en løbende prisovervågning af vedligeholdelsesarbejder (s. 6), herunder risiko for,</p> <ul style="list-style-type: none"> • at prissætning ikke varetages i overensstemmelse med de i aftalen fastsatte bestemmelser for prissætning (s. 15) • at den løbende prissætning ikke er lavere end de gennemsnitlige markedspriser (s. 15) 	<ul style="list-style-type: none"> • Driftspartnerskab Vanløse er ophørt. • Københavns Ejendomes fastlagte retningslinjer for prisovervågning generelt, herunder konkurrenceudsættelse, er nedskrevet i en forretningsgang og har været implementeret siden opstarten af Københavns Ejendomme. • I forhold til Driftspartnerskaber generelt vurderes hver enkelt opgave i forhold til pris og kvalitet, og der gennemføres fremover løbende, dokumenteret stikprøvekontrol af opgavernes pris og kvalitet. 	Københavns Ejendomme	Gennemført	

2.	Kun begrænset anvendelse i Driftspartnerskab Vanløse af mulighed for at efterprøve økonomien i de enkelte vedligeholdelsesarbejder, herunder prissætning (s. 7)	<ul style="list-style-type: none"> • Driftspartnerskab Vanløse er ophørt. • Københavns Ejendomme har fået gennemført en efterkalkulation af udvalgte opgaver gennemført i regi af Driftspartnerskab Vanløse. • Københavns Ejendomme har en forretningsgang for efterkalkulation af vedligeholdelsesopgaver i driftspartnerskaber, og der gennemføres fremover løbende, dokumenteret stikprøvekontrol af opgavernes pris og kvalitet. 	Københavns Ejendomme	Gennemført	
3.	<p>Ingen løbende rekvirering i Driftspartnerskab Vanløse og anvendelse af efterkalkulationer som del af intern kontrol rettet mod økonomien i de enkelte vedligeholdelsesarbejder (s. 7), herunder risiko for,</p> <ul style="list-style-type: none"> • at økonomi og prissætning udvikler sig i en for Københavns Ejendomme ugunstig retning (s. 19) 	<ul style="list-style-type: none"> • Driftspartnerskab Vanløse er ophørt. • I alle eksisterende driftspartnerskaber er det aftalt, at efterkalkulationer for udført arbejde af væsentligt omfang skal kunne udleveres på forlangende, og der gennemføres fremover løbende, dokumenteret stikprøvekontrol af opgavernes pris og kvalitet. 	Københavns Ejendomme	Gennemført	

4.	<p>Ikke gennemført evaluering af Driftspartnerskab Vanløse i overensstemmelse med effektmålingsværktøj udviklet af EBST (s. 7), herunder risiko for,</p> <ul style="list-style-type: none"> • at Københavns Ejendomme ikke har fået mere vedligehold for pengene (s. 22) • at Københavns Ejendomme har indgået nye Driftspartnerskabsaftaler uden systematisk at have indhøstet erfaringer fra de foregående 3 års driftspartnerskaber (s. 22) 	<ul style="list-style-type: none"> • Driftspartnerskab Vanløse er ophørt. • I 2010 gennemføres effektmålinger af de eksisterende driftspartnerskaber. Effektmålingerne indgår i en evaluering af driftspartnerskaber, som ligeledes gennemføres i 2010. • Effektmåling foretages i kontraktens resterende levetid og i eventuelle nye driftspartnerskaber. 	Københavns Ejendomme	Gennemført	<p>Københavns Ejendomme har gennemført en evaluering af driftspartnerskabsmodellen. Erhvervs- og Byggestyrelsens effektmålingsværktøj har ikke kunnet anvendes, da der ikke har været foretaget en ”startmåling” ved opstarten af driftspartnerskaberne.</p> <p>Københavns Ejendomme har ikke udbudt nye driftspartnerskaber siden foråret 2009.</p>
5.	<p>Risiko i Driftspartnerskab Vanløse for, at dokumentation, der er arkiveret hos Driftspartnere, ikke gøres tilgængelig for Københavns Ejendomme ved en tvist eller hvis Driftspartneren går konkurs eller på anden vis ophører (s. 15)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Driftspartnerskab Vanløse er ophørt. • Procedure for indhentning af nødvendig dokumentation samt for arkivering/opbevaring af denne i Københavns Ejendomme er beskrevet og aftalt med eksisterende driftspartnerskaber. Proceduren indarbejdes i forretningsgangen for kontrol af prissætning m.v. 	Københavns Ejendomme	Gennemført	

6.	<p>Der er ikke i de gennemførte evalueringer foretaget beregninger af de økonomiske effekter af driftspartnerskaberne baseret på realiserede tal (s. 27), hvorved der er risiko for,</p> <ul style="list-style-type: none"> • at de opgjorte besparelser ikke eksisterer (s. 27) 	<ul style="list-style-type: none"> • Københavns Ejendomme analyserer muligheden for at få udarbejdet en Cost benefit-analyse af afgrænsede opgaver løst indenfor igangværende driftspartnerskab sammenlignet med tilsvarende opgaver løst i anden konstellation (enkeltstående udbud). Herunder internt timeforbrug og pris og kvalitet af de leverede ydelser med henblik på at vurdere, om Københavns Ejendomme får mere vedligehold for pengene som følge af driftspartnerskabsformen. 	Københavns Ejendomme	Gennemført	Stikprøvekontrol af arbejder udført udenfor driftspartnerskaber indgår i Københavns Ejendomes evaluering af driftspartnerskabsmodellen.
----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------	------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	Delrapport 3: Problemstilling	Handling	Ansvarlig	Status	Bemærkninger
7.	Slutbrugere inddrages ikke i tilsyn af udført vedligeholdelse. Dermed har Københavns Ejendomme forringet mulighed for at sikre, at den aftalte ydelse er leveret til den aftalte pris (s. 27)	<ul style="list-style-type: none"> • Det skal bemærkes, at de af Intern Revision anførte observationer og risici udelukkende har været gældende for Driftspartnerskab Vanløse, der nu er afviklet. De anførte observationer og risici er efter Københavns Ejendommers opfattelse ikke relevante ved de nu eksisterende driftspartnere samt Københavns Ejendommers arbejdsgange i øvrigt. • Repræsentanter for slutbrugere vil fortsat i de eksisterende driftspartnerskaber blive indbudt til planlægningsgruppens arbejde. • Københavns Ejendomme gennemgår fastlagte retningslinjer for kontrol af fakturaer for udført arbejde – som har været implementeret siden opstarten af Københavns Ejendomme – med henblik på at sikre, at slutbrugeres relevante viden og kompetencer inddrages. 	Københavns Ejendomme	Gennemført	

8.	<p>Prioritering af vedligeholdelsesopgaver varetages ikke ensartet for alle bygninger, da vedligeholdelsesbudgettet på forhånd er opdelt i ”indenfor” og ”udenfor” driftspartnerskaber, hvorved der er en afledt risiko for,</p> <ul style="list-style-type: none"> • at væsentlige vedligeholdelsesbehov opnår lavere prioritering end mindre væsentlige vedligeholdelsesbehov (s. 11) 	<ul style="list-style-type: none"> • Københavns Ejendomme har 1/1 2010 gennemført en organisationsændring, som bl.a. har til formål at sikre bedre koordinering internt, herunder af vedligeholdelsesopgaver. • Københavns Ejendomme har tillige ændret organiseringen omkring driftspartnerskaber, således at der er allokereet en tværgående projektleder, som sikrer kontrol, opfølgning, best practise og ensartethed på tværs af driftspartnerskaberne. Derudover er der en fast tilknyttet projektleder på hvert driftspartnerskab. • Københavns Ejendomme vil tage hensyn til den skitserede prioriterings-problemstilling i forhold til opgaver indenfor og udenfor driftspartnerskaber under planlægning af Grundbudget 2011. 	Københavns Ejendomme	Gennemført	
9.	<p>Processen for godkendelse af Grundbudget er unødigt administrativt ressourcekrævende, hvorved der er risiko for,</p> <ul style="list-style-type: none"> • at tidsforbrug ikke står mål med effekten (s. 13) 	<ul style="list-style-type: none"> • Københavns Ejendomme finder, at høring af de 7 fagforvaltninger i spørgsmålet om prioritering af vedligeholdelsesopgaver er hensigtsmæssig. • Københavns Ejendomme vil i samarbejde med relevante interessenter revurdere, om den politiske godkendelsesproces af Grundbudgettet er optimal. 	Københavns Ejendomme	Gennemført	Københavns Ejendomme har fastholdt proceduren fra tidligere år i forbindelse med udarbejdelse af grundbudget til vedligehold i 2011. Proceduren for udarbejdelse af grundbudget 2012 overvejes nærmere.

10.	<p>Utilstrækkelig koordinering internt for så vidt angår akutte opgaver, vedligeholdelsesopgaver og større byggeprojekter (s. 14)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Københavns Ejendomme har 1/1 2010 gennemført en organisationsændring, som bl.a. har til formål at sikre bedre koordinering internt samt yderligere fokus på kundebetjening. • Københavns Ejendomme har igangsat en proces på tværs af de afdelinger, der arbejder med drift, vedligehold og anlæg, der understøtter et mere effektivt samarbejde samt koordinering af ressourcer internt og den samlede økonomi. 	Københavns Ejendomme	Gennemført	
-----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------	------------	--

på Københavns Ejendomes
hjemmeside. Der er i 2009 trykt en

Københavns
Ejendomme

Gennemført.

Ejendomsportalen er i funktion med
nye faciliteter pr. 1. november 2010.

12.	Valget af én driftspartner til varetagelse af vedligeholdelsen af samtlige bygningsfunktioner i et distrikt medfører uhensigtsmæssige løsninger på områder, hvor driftspartneren ikke har de fornødne spidskompetencer (s. 23)	<ul style="list-style-type: none"> • Ved udbud af driftspartnerskab sikres, at driftspartneren har de fornødne kompetencer for at drive og vedligeholde ejendomme i det pågældende distrikt. De tilfælde, hvor der kræves specialkompetencer, kan disse indkaldes udenom driftspartneren. Dette sker i de nu eksisterende driftspartnerskaber. • Mange leverandører, f.eks. ved meget afgrænsede funktionskontrakter, kan virke uoverskueligt for slutbrugeren. 	Københavns Ejendomme		Københavns Ejendomme har ikke udbudt nye driftspartnerskaber siden foråret 2009.
13.	Mulighed for at optimere interne processer og arbejdsgange vedrørende vedligeholdelse (og alle andre arbejdsgange) er forringet, idet medarbejdere i Københavns Ejendomme ikke registrerer timeforbrug (s. 30)	<ul style="list-style-type: none"> • Københavns Ejendomme analyserer muligheden for at få udarbejdet en Cost benefit-analyse af afgrænsede opgaver løst indenfor igangværende driftspartnerskab sammenlignet med tilsvarende opgaver løst i anden konstellation (enkeltstående udbud). Herunder internt timeforbrug og pris og kvalitet af de leverede ydelser med henblik på at vurdere, om Københavns Ejendomme får mere vedligehold for pengene som følge af driftspartnerskabsformen. • Københavns Ejendomme har i øvrigt løbende fokus på at optimere forretningsprocesser, herunder muligheder for gennemførelse af lean-processer i udvalgte interne arbejdsgange. 	Københavns Ejendomme	Gennemført	

14.	Manglende efterlevelse af forretningsgange (s. 31)	<ul style="list-style-type: none"> Københavns Ejendomme er i gang med at gennemgå alle væsentlige forretningsgange med henblik på opdateringer i overensstemmelse med ledelsens risikovurderinger. Forretningsgange er indskærpet, og der gennemføres øget ledelsestilsyn og opfølgning med henblik på at sikre, at de overholdes og er en integreret del af de relevante arbejdsrutiner. 	Københavns Ejendomme	Gennemført	
-----	----------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------	------------	--

Delrapport 4: Problemstilling	Handling	Ansvarlig	Deadline	Status
--------------------------------------	-----------------	------------------	-----------------	---------------

15.	<p>Manglende fælles forståelse for og kendskab til forvaltningslovens regelsæt om inhabilitet (s. 6). Manglende kendskab til Københavns Kommunes beskrevne retningslinjer for sammenblanding af kommunal og privat økonomi (s. 6), herunder risiko for,</p> <ul style="list-style-type: none"> • at den ansatte bringes i et afhængighedsforhold til en leverandør/entreprenør, således at der skabes tvivl om den ansattes saglighed eller upartiskhed i forbindelse med opgaveløsning (s. 17) • at den ansatte ved modtagelse af rabatter/gaver skaber tvivl om sagligheden af de beslutninger, vedkommende træffer i arbejdsmæssig regi (s. 17) 	<ul style="list-style-type: none"> • KEjd har gennemført en omfattende formidling af forvaltningslovens habilitetsregler. Formidlingen er gennemført i chefgruppen, mellemlidergruppen og på medarbejderniveau. Desuden er formidlingen om habilitetsreglerne indarbejdet i introduktionen til nye medarbejdere. • KEjd har gennemført en omfattende formidling af KK's Code of Conduct. Formidlingen er gennemført i chefgruppen, mellemlidergruppen og på medarbejderniveau. Desuden er formidlingen om KK's Code of Conduct indarbejdet i introduktionen til nye medarbejdere. • KEjd har endvidere udarbejdet skriftlige retningslinjer for modtagelse af gaver m.v. 	Københavns Ejendomme	Gennemført	
16.	Ingen løbende stillingtagen til eventuelle habilitetskonflikter (s. 14)	<ul style="list-style-type: none"> • Konkrete spørgsmål om habilitetskonflikter drøftes løbende på medarbejder- og chefniveau. Tvivlspørgsmål løftes til et niveau højere i organisationen. Evt. principielle spørgsmål indarbejdes i skriftlige retningslinjer for modtagelse af gaver 	Københavns Ejendomme	Gennemført	

Delrapport 5: Problemstilling	Handling	Ansvarlig	Deadline	Status
-------------------------------	----------	-----------	----------	--------

17.	Spørgsmål om arbejdsklausul (s. 7)	<ul style="list-style-type: none"> Arbejdsklausuler er indarbejdet i alle eksisterende driftspartnerskabskontrakter indgået af Københavns Ejendomme, og har længe været indarbejdet i alle anlægskontrakter. Alle samarbejdspartnere på bygge- og anlægsområdet er skriftligt indskærpet reglernes omfang og konsekvenser. 	Københavns Ejendomme	Gennemført	
-----	------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------	------------	--