



BL

DANMARKS
ALMENE
BOLIGER

JULI 2021

Vederlagsanalyse blandt direktører i den almene boligsektor

Forord

I efteråret 2020 besluttede BL's bestyrelse at nedsætte et udvalg om God Almen Ledelse, dvs. god ledelsesskik i den almene boligsektor.

Arbejdet er påbegyndt i foråret 2021, og som led i dette arbejde indgår også vejledning til organisationsbestyrelserne i den almene sektor om samarbejdet med direktørerne/forretningsførerne, herunder i forbindelse med fastsættelse af lønninger.

Formålet med denne vederlagsstatistik, der er indsamlet af BL i samarbejde med revisionsfirmaet Deloitte, er at styrke beslutningsgrundlaget for organisationsbestyrelserne, og udvalget om God Almen Ledelse vil følge op med yderligere anbefalinger, som kan anvendes sammen med statistikken. Det er planen, at denne statistik fremover indsamles hvert år.

I bilag 1 ses Deloitte's præsentation af det indsamlede statistiske materiale.

Venlige hilsner

BL-Danmarks Almene Boliger

Hovedkonklusioner:

- I samarbejde med Deloitte har BL gennemført en medlemsundersøgelse af vederlag blandt direktører og forretningsførere i den almene boligsektor.
- Undersøgelsen har kunnet besvares af direktører og forretningsførere, og opgjort på antal administrerede boliger er besvarelsesprocent på 95%. Analysen må vurderes at være dækkende og repræsentativ.
- Resultaterne viser, at den gennemsnitlige bruttoløn udgør 1,2 mio. kr. inkl. pension, tillæg mv. Blandt nedre kvartil er lønnen på maksimum 912.000 kr., mens lønnen i øvre kvartil udgør minimum 1.400.000 kr.

Lønniveauet blandt direktører afhænger af forskellige faktorer, herunder antal administrerede lejemål. Billedet er som forventet, at bruttolønnen afhænger af selskabets størrelse.

Vederlagsanalyse i den almene boligsektor

Formålet med vederlagsanalysen er at styrke det grundlag, som organisationsbestyrelserne har i den almene boligsektor, når de skal forhandle løn med deres direktør eller forretningsfører både i forbindelse med rekruttering og senere i forbindelse med evt. vederlagsreguleringer.

Det er planen, at der årligt indsamles en vederlagsanalyse, så der sikres løbende aktualitet i datagrundlaget.

Vederlagsanalysen kan ikke stå alene. Flere forhold påvirker, hvad der kan betragtes som et rimeligt vederlagsniveau. BL's udvalg om God Almen Ledelse har disse anbefalinger til organisationsbestyrelserne inden en (gen)forhandling af vederlaget:

- Søg relevant og kompetent rådgivning
- Kend niveauet de sidste 5 år
- Brug ikke lønstatistikken som løftestang

Der vil ske en yderligere uddybning af anbefalingerne i den kommende tid.

Boks 1. Undersøgelse og indsamlingsmetode

Indsamlingen af data er sket i samarbejde med Deloitte via systemet SurveyXact, hvor alle direktører og forretningsførere i den almene sektor har modtaget en mail med et sikkert link til besvarelse af undersøgelsen.

Efter anbefaling fra Deloitte er der spurgt ind til følgende lønkategorier: grundløn, pension, bonus, fri bil, telefon og internet samt andet. Herudovre kan bruttolønnen direkte indberettes.

Sigtet er at belyse bruttolønomsætningerne ved at have den øverste ledende direktør eller forretningsfører ansat.

I præsentationen af statistikken fokuseres efter råd fra Deloitte på bruttolønnen, da lønpakkerne for direktører kan være forskellige, herunder at nogle alene modtager en bruttoløn og selv heraf må tage beslutning af størrelsen af pensionsindbetaling m.v.

Set fra et virksomhedssynspunkt må det afgørende fokus også være den samlede omkostning og ikke, hvor meget heraf der fx går til pensionsopsparing.

Lønfastsættelse i almene boligorganisationer

Almene boligorganisationer er private virksomheder, og konkret aftales en direktørs aflønning mellem organisationsbestyrelsen og direktøren. Ansættelsesforholdet er ikke reguleret hverken af funktionær- eller ferieloven.

I forbindelse med rekruttering af ny direktør eller forretningsfører anvendes i mange tilfælde rekrutteringsfirmaer, og i den forbindelse fastlægges et måltal for løn i krydsfeltet mellem bestyrelsens krav til kvalifikationer og situationen på jobmarkedet i samråd med den professionelle rådgiver. Lønfastsættelsen for den valgte kandidat sker efter konkret forhandling, som i øvrigt kendes for private firmaer.

I det løbende samarbejde mellem en organisationsbestyrelse og en direktør eller forretningsfører indgår også evt. justeringer af vederlaget, hvilket i øvrigt både kan være i opadgående eller nedadgående retning.

I disse vederlagsforhandlinger er det vigtigt, at organisationsbestyrelserne har et solidt afsæt, og det er netop formålet med vederlagsanalysen samt udvalget om God Almen Ledelses anbefalinger, som lanceres i den kommende tid. I denne analyse er lønniveauet opdelt efter virksomhedsstørrelse men andre forhold har også betydning som fx omfanget af renoverings- og byggesager, organisationens strategiske udfordringer og organiseringen af ledelsen.

Offentlighed om de konkrete lønninger er ofte et tilbagevendende spørgsmål, hvor vi også har søgt råd og vejledning hos Deloitte. Her oplyses det, at direktionens individuelle lønninger skal fremgå af regnskabet for de børsnoterede selskaber, som jo er blandt landets største. For alle andre virksomheder skal ledelsesoplysninger offentliggøres, hvilket i store træk svarer til det, som gælder for den almene sektor.

I praksis ved vi dog, at de individuelle lønninger til medlemmer af ledelsen fremgår af mange af regnskaberne for de største almene boligorganisationer, som således læner sig op ad praksis i de børsnoterede virksomheder. Det indgår i overvejelserne i udvalget om God Almen Ledelse, om der generelt kan overvejes en sådan åbenhed for alle typer af boligorganisationer.

Resultater

I bilag 1 ses Deloitte's præsentation af det indsamlede statistiske materiale, og nedenfor ses et uddrag af resultaterne.

Af tabel 1 fremgår de gennemsnitlige lønniveauer blandt direktører i almene boligorganisationer- og administrationer. Resultaterne viser, at den gennemsnitlige bruttoløn er på 1,2 mio. kr. om året.

Medianlønnen er lidt lavere og halvdelen har således en årsløn som er mindre end 1,18 mio.kr. Hver fjerde har en årsløn, som er lavere end 912 t.kr., mens tre ud af fire har en årsløn, som er lavere end 1,40 mio.kr.

Der er flere forskellige faktorer, der er med til at bestemme lønniveauet blandt direktører i den almene boligsektor. Virksomhedsstørrelse målt på antal af lejemål har fx en betydning for niveauet, men herudover er der kompleksiteten af virksomheden med fx mange byggesager.

Tabel 1. Samlet årsløn blandt virksomheder efter lejemål, 2020

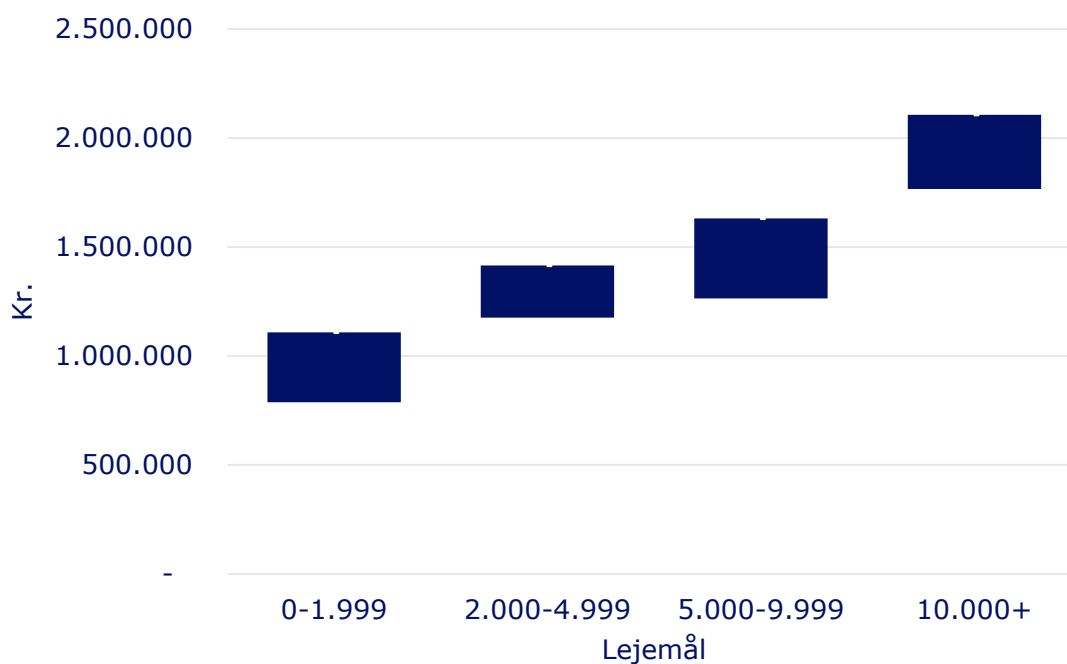
	Antal	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil	Gennemsnit
Antal lejemål			Kr.		
Alle	122	911.603	1.182.875	1.399.860	1.202.758
0-1.999	58	787.910	901.380	1.108.440	926.830
2.000-4.999	41	1.176.309	1.302.514	1.416.016	1.325.024
5.000-9.999	12	1.264.650	1.470.403	1.631.493	1.470.600
10.000+	11	1.766.617	1.931.900	2.106.547	1.909.744

Note: Bruttoløn inkl. pension, bonus, fri bil, telefon og internet m.m. Se boks 1 for information om undersøgelsen.

Kilde: Deloitte og BL.

Af Figur 1 fremgår lønniveauerne opdelt efter virksomhedsstørrelse. Tallene viser, at direktører i virksomheder med flere lejemål ofte har en højere bruttoløn. Direktører i virksomheder med mere end 10.000 lejemål har således en gennemsnitlig bruttoløn på 1,91 mio.kr. om året. Medianen er 1,93 mio. kr., hvoraf en ud af fire har en årsløn lavere end 1,77 mio.kr. og tre ud af fire har en årsløn lavere end 2,11 mio.kr.

I mindre virksomheder med op til 2.000 lejemål er den gennemsnitlige bruttoløn blandt direktører ca., 927 t.kr. Medianen er 901 t.kr., hvoraf en ud af fire har en årsløn lavere end 788 t.kr. og tre ud af fire har en årsløn lavere end 1,11 mio.kr.

Figur 1. Samlet årsløn blandt virksomheder efter lejemål, 2020

Note: Bruttoløn inkl. pension, bonus, fri bil, telefon og internet m.m. Se boks 1 for information om undersøgelsen.

Kilde: Deloitte og BL.

BL – Danmarks Almene Boliger
Studiestræde 50
1554 København V

Vederlagsanalyse for direktørerne i den almene boligsektor

Formålet med analysen er at undersøge de samlede lønninger til direktørerne, uanset betalingsform. Herved skabes indsigt i de samlede omkostninger til aflønning af direktørerne for de almene boligorganisationer, uden at der tages hensyn til, om lønningerne udbetales som bruttoløn eller andre løngoder.

Vi har på den baggrund anbefalet, at indberetningen fra direktørerne sker på alle lønarter, såsom grundløn, bonus, pension, fri bil, fri telefon, fri internet og andre løngoder. Ved at medtage disse lønarter i indberetningen øges sandsynligheden for fuldstændigheden i indberetningerne af de samlede lønpakker.

Direktørerne i boligorganisationerne er blevet opfordret til frivilligt at rapportere deres lønninger i 2020 til BL - Danmarks Almene Boliger via "Survey Xact".

I alt 152 direktører er blevet opfordret til at indberette deres lønoplysninger. Heraf har 122 direktører foretaget indberetning, hvilket giver en svarprocent på 80%. De 122 direktører repræsenterer i alt 585.301 lejemålsenheder, omfattende 95% af det samlede antal lejemålsenheder.

Svarprocenten fordeles således på størrelsen af boligorganisationerne, målt på antal lejemålsenheder, som administreres af de pågældende boligorganisationer:

Grupper af lejemål	Indberetning modtaget	Indberetning ikke modtaget	Svarprocent %
Alle	122	30	80
1-1.999	58	24	71
2.000-4.999	41	5	89
5.000-9.999	12	1	92
10.000+	11	0	100

Det fremgår, at svarprocenten er lavest for direktørerne for de mindre boligorganisationer, og at samtlige direktører for de største boligorganisationer har indberettet lønoplysninger.

Afgrænsning

Vi har som aftalt ikke foretaget revision eller anden verifikation af de indberettede løndata.

Det er ligeledes aftalt, at det ikke er en del af analysens formål at vurdere, om vederlagene er rimelige set i lyset af omfanget og kompleksiteten af de enkelte direktørers arbejdsopgaver, ansvarsområder mv.

Analyse

Vi har nedenfor vist spredningen på de indberettede bruttolønninger i 2020. Bruttolønningerne er udtryk for den samlede lønpakke og indeholder således bruttoløn, bonus, pension og fri bil mv.

Grupper af lejemål	Nedre kvartil kr.	Median kr.	Øvre kvartil kr.	Gennemsnitlig bruttoløn kr.	Antal personer
Alle	911.603	1.182.875	1.399.860	1.202.758	122

Den gennemsnitlige bruttoløn for alle direktørerne udgør 1.203 t.kr. Medianen er stort set på samme niveau, hvilket er udtryk for, at halvdelen af direktørerne har en løn på under 1.183 t.kr. Den nedre kvartil udtrykker, at 25% af direktørerne får mindre end 912 t.kr. i bruttoløn, og den øvre kvartil er udtryk for, at 25% får mere end 1.400 t.kr.

Analysen viser, at der er stor forskel på direktørernes bruttolønninger, ligesom de boligorganisationer, som de er direktører for, er meget forskellige. Den lavest rapporterede bruttoløn udgør 300 t.kr., og den højest rapporterede bruttoløn udgør 2.403 t.kr.

Dette giver anledning til at opdele populationen i grupper efter antal lejemålsenheder, som administreres af de enkelte boligorganisationer. Med henblik på at sikre anonymitet i relation til de enkelte direktørers lønpakke er grupperingerne dannet, så hver gruppe minimum omfatter 10 personer.


Grupper af lejemål	Nedre kvartil kr.	Median kr.	Øvre kvartil kr.	Gennemsnitlig bruttoløn kr.	Antal personer
0-1.999	787.910	901.380	1.108.440	926.830	58
2.000-4.999	1.176.309	1.302.514	1.416.016	1.325.024	41
5.000-9.999	1.264.650	1.470.403	1.631.493	1.470.600	12
10.000+	1.766.617	1.931.900	2.106.547	1.909.744	11

Det fremgår, at gennemsnitslønnen stiger jo større virksomhed målt på antal lejemål, som direktøren har ansvaret for. Dette er en forventelig tendens, fordi større boligorganisationer med mange lejemål antages at være mere komplekse og omfangsrige at lede end boligorganisationer med færre lejemål. Det er ligeledes forventningen, at en boligorganisation med mange lejemål har flere byggesager og andre særlige opgaver mv., hvilket øger kompleksiteten i arbejdsopgaven og dermed danner grundlag for en forventning om højere løn.

Direktører i boligorganisationer med under 2.000 lejemål har en gennemsnitsløn på 927 t.kr. Medianen udgør 901 t.kr., hvilket betyder, at halvdelen får under 901 t.kr. i bruttoløn. 25% af direktørerne får mindre end 788 t.kr., og 25% af direktørerne får mere end 1.108 t.kr. Der vil forventeligt være en stor spredning mellem lønningerne i denne gruppe, da antallet af direktører er stort, og antallet af lejemål er meget svingende i denne gruppe. Det bemærkes dog også, at der i denne kategori er den laveste svarprocent på 71%, hvilket medfører en vis usikkerhed i de opgjorte gennemsnitlige bruttolønninger mv.

Direktører i boligorganisationer med over 10.000 lejemål har en gennemsnitsløn på 1.910 t.kr. Medianen udgør 1.932 t.kr. 25% af direktørerne får mindre end 1.767 t.kr., og 25% af direktørerne får mere end 2.107 t.kr. i bruttoløn.

Med venlig hilsen



Anders Kreiner
statsautoriseret revisor