

RAPPORT MENSUEL MARS 2022

RAPPORT SPÉCIAL SUR L'ASSURANCE EN RELATION AVEC L'ASSOCIATION ET LA COUVERTURE PERSONNELLE DES PROPRIÉTAIRES.

L'assurance est un sujet de grande préoccupation non seulement pour les coûts de l'Association, mais aussi pour les alternatives et les coûts pour nos propriétaires.

1. LES ASSURANCES DE L'ASSOCIATION

La couverture d'assurance de l'Association s'étend du 1er mai au 31 avril, les négociations ont lieu en avril. Au cours des deux dernières années, les coûts d'assurance ont simplement augmenté et ce n'est pas différent cette année. Ceci est aggravé par l'inflation des coûts de construction, les nombreuses réclamations comme l'effondrement de l'immeuble ou les réclamations pour dégât d'eau, le marché de la réassurance, les activités juridiques résultant de l'examen des réclamations passés et les réclamations abusives... Rien de cela n'est causé par Waterside mais nous payons le prix.

Il y a aussi une concurrence réduite, car de nombreuses compagnies d'assurance ont quitté ou réduit leurs opérations sur le marché de la Floride, sans compter le grand nombre de compagnies d'assurance qui ont vu leur permis d'exploitation révoqué par l'État.

Le fournisseur d'assurance pour la responsabilité civile générale de l'Association nous a informé qu'il ne desservira plus Waterside, qu'il a considérablement réduit son nombre de comptes clients ou qu'il a simplement quitté le marché de la Floride. Notre courtier est à la recherche d'une alternative à Philadelphia Insurance Company qui avait une note de A ++, espérons que nous pourrions trouver une compagnie avec une notation similaire. Le coût de cette police était de 47 146,00 \$.

Notre coût total pour l'exercice 2020-2021 était de 309 800,00 \$, pour grimper 373 100,00\$ en 2021-2022, soit une augmentation de 20,4 %. Pour l'exercice budgétaire en cours, nous avons utilisé une augmentation de 20 %, ce qui a porté le budget à 450 000 ,00 \$. En janvier 2022, nous avons prévu un coût total annuel de 466 200,00 \$ et les prévisions de février montreront un coût d'assurance prévu de 485 000,00 \$, ce qui équivaut à une augmentation de 30 % par rapport au coût réel de 373 100,00 \$ de l'an dernier.

Veillez consulter les commentaires lorsque nous publierons le rapport financier de février, y compris la mise à jour des prévisions, vous remarquerez que quelque chose doit être réduit sur nos investissements prévus pour l'année afin de payer le dépassement d'assurance. Il y a aussi une AUGMENTATION substantielle dans le centre de coûts des ordures et du recyclage.

Si l'augmentation est de 25 %, cela signifiera un coût total de l'assurance de 606 000,00 \$ ou une augmentation mensuelle de 24,53 \$, seulement pour ce centre de coût. Le coût mensuel total juste pour l'assurance sera de 122,87 \$.

2. LA COUVERTURE D'ASSURANCE DES PROPRIETAIRES

Les nouvelles ne sont pas plus favorables pour l'assurance du propriétaire, principalement pour nos snowbirds, certains ont reçu des offres qui doublent comparativement à l'année dernière. Il y a un nombre limité de compagnies d'assurance qui offre une couverture en Floride et les ouragans, nous nous retrouvons avec Citizens qui est l'assureur de dernier recours et qui est coûteux.

La dernière confusion vient de notre toit où le resurfaçage remonte à 2005, de sorte que certaines compagnies d'assurance ne veulent pas nous assurer parce qu'elles disent que c'est trop vieux. **CE N'EST PAS LE CAS, LES BARDEAUX POSÉS ONT UNE DUREE DE VIE DE 40 ANS, ET NOUS UTILISONS POUR NOTRE CALCUL DE RÉSERVE 25 ANS. EN PLUS, NOS BARDEAUX ONT UNE LARGEUR DE 18 1/2 POUCES QUI PERMETTENT UNE EPAISSEUR DE 3 BARDEAUX, LE STANDARD EST DE 12 1/4 POUCES QUI CRÉE DEUX (2) EPAISSEURS DE BARDEAUX.**

Ceci est clairement visible dans la section des spécifications du document ci-joint.

Juste pour votre information, jetez un coup d'œil au toit du kiosque postal qui n'est qu'une rangée standard de deux (2) épaisseurs comparativement à nos immeubles de condos / maisons de ville et vous remarquerez la différence. Depuis 2005, nous n'avons même pas utilisé deux paquets de bardeaux pour réparer nos toits et lorsqu'il y a besoin de réparation, c'est autour des tuyaux d'aération ou des événements du grenier.

NI L'INSPECTEUR, NI LE COURTIER PRINCIPAL NE RECONNAISSENT LA QUALITE DE NOTRE TOIT, CAR LE FORMULAIRE DE QUESTIONNAIRE STANDARD QU'ILS DOIVENT REMPLIR NE DEMANDE QUE L'ANNÉE OÙ LE TOIT A ÉTÉ FAIT, AUCUN AUTRE COMMENTAIRE NE PEUT ÊTRE INSÉRÉ OU PRÉSENTÉ COMME PIÈCE JOINTE. C'EST COMME FAIT LE CHEAP, MAIS REFAITE VOTRE TOIT SOUVENT.

Nous avons joint à titre de référence le permis et les spécifications qui ont été délivrés lorsque Waterside a refait les toits en 2004-2005. Nous avons contacté l'inspecteur principal et expliqué la situation, voici un extrait de son courriel:

« Les inspecteurs américains ne peuvent utiliser que les formulaires que les assureurs accepteront. Les formulaires d'inspection ne tiennent pas compte des garanties, des types de bardeaux, de carreaux, etc. Les compagnies d'assurance ne veulent que la date d'installation, et si elles sont clouées et attachées correctement. Il n'y a nulle part sur le formulaire pour ajouter des informations supplémentaires sur les garanties et la qualité des toits. Il n'y a pas de crédits / rabais disponibles pour les garanties ou la qualité des matériaux de toiture. Le formulaire d'atténuation du vent n'est qu'un formulaire d'inspection qui contient 7 crédits / rabais possibles auxquels le client pourrait être admissible. À Waterside Village, les résidents sont tous déjà admissibles aux rabais sur le toit - âge du toit, fixation de la terrasse du toit, accessoires du toit au mur. Il n'y a pas d'autres rabais sur les toitures auxquels ils pourraient être admissibles.

Le problème n'est pas seulement à Waterside Village. L'État de Floride a approuvé d'énormes augmentations de prix que les assureurs peuvent refiler aux consommateurs, et de nombreuses personnes constatent des augmentations de primes de 30 à 40% d'une année à l'autre par rapport à l'année précédente. L'industrie de l'assurance est un gâchis ici dans le sud de la Floride et la plupart des assureurs essaient de quitter l'État en raison de tant de fraude sur le marché, ce qui conduit à moins d'assureurs et à des taux plus élevés pour tous. »

Merci d'avoir lu et assurez-vous de lire le prochain rapport financier et la révision des prévisions

André Mongrain, Président

Stacey Casey, Gérante du site

Le 13 mars, 2022