



לחברות הביטוח אינטרס דחוף לקידום ההתחדשות העירונית

חברות הביטוח מערימות לעיתים קשיים בפרויקטים של פינוי בינוי או שימור • אולם אם ישאלו את עצמן מי ישלם על נזקי רכוש וחיים בלתי ניתנים לאומדן במקרה של רעידת אדמה – יבינו שעליהן להירתם למאמץ ולמצוא פתרונות לביטוח פרויקטים שכאלה

ס"ב איציק סימון



אסון שחלף בלתי נראה בבינוי של בניינים שלא בנויים לפי התקן גרים במלכודת מוות צילום: Shutterstock

שוק הביטוח מציב לעתים חסם, שניתן לקרוא לו "פרויקטים עתירי סיכון". חברות הביטוח רואות בפרויקטים מסוימים של התחדשות כאתרים עם סיכונים מיוחדים כגון: נזקים למבנים עצמם, מבנים סמוכים, השפלת מי תהום, צפיפות בלב מרחב אורבני שוקק, פגיעה בתשתיות ועוד. כפועל יוצא מזה המבטאות אינן "ששות" לבטח פרויקטים של שימור והתחדשות עירונית, מתוך גישה של "למה להכניס ראש בריא למיטה חלולה".

גורם מרכזי לקושי הוא המסבר

יכולות חברות הביטוח להירתם לנושא, כיצד ניתן לפתור את המכשולים בביטוח שימור מבנים ובפרויקטים להתחדשות עירונית ומדוע צריך להיות לחברות הביטוח אינטרס כלכלי מובהק בכך. פרויקטים להתחדשות עירונית מבוססים בעיקר על חיזוק או הריסה ובניה מחדש של המבנה, תוכניות לשימור מבנים או שימור מתחמים (כגון שכונות שלמות בירושלים), ותוכניות רחבות היקף של פינוי בינוי. מעבר לחסמים בהם נתקלים המיוזמים להתחדשות עירונית בארץ, גם

אין צורך להכביר במילים אודות הסיכון המקיף מאחורי המושג "רעידת אדמה". בקרב הסיסטמולוגים קיימת תמימות דעים שמדובר רק בעניין של זמן עד להתרחשות הרעידה הגדולה הבאה. ההמלצה ברעידות אדמה אומרת שהמקום הבטוח ביותר להימצא בו הוא "השדה הפתוח". זאת, מאחר שהסכנה הגדולה טמונה לא ברעש עצמו אלא במבנים שיקרסו על יושביהם. פרופ' דוד ינקלבוסקי מהטכניון כתב על כך במאמר שפורסם באתר האינטרנט של "עדת ההיגוי הבין-משרדית להיערכות לרעידות אדמה". לדבריו, "התשתית הבנויה היא המרכיב הרגיש לרעידות האדמה, ובני אדם נפגעים בעיקר משום שהם נמצאים בתוך מבנים או לידם. ראוי אם כן למקד את תשומת הלב בתשתית הבנויה ובמאפייניה".

ר"ד אבי שריד, סיסמולוג בכיר, יו"ר ועדת ההיגוי, קבע בעקבות שתי רעידות אדמה ב-2022, כי "אירועים שמתגוררים בבניינים שלא בנויים לפי התקן גרים במלכודת מוות". במילים אחרות, ענף הבנייה הוא שחקן מפתח ביכולת של המדינה ואזרחיה לעמוד בפני הנזקים שעלולים להגרם כתוצאה מרעשי אדמה ונזקי טבע.

תפקיד ענף הביטוח

סוגיה חדשה בנושא היא תפקידו הקריטי והדרסטי של ענף הביטוח במימוןת הלאומית של ישראל כנגד רעידות אדמה – למה ואיך

אוריאל שני

361 | 31 במרץ 2022

מפת הדרכים להתמודדות פוזיטיבית

1. חיתום, זיהוי הסיכונים והפתרונות, התאמת הקבלן המבצע, ניסיונו והיסטוריית התביעות שלו
2. תמחור הולם
3. קביעת אקססים הולמים. קידום תפיסה לפיה יזם שנכנס לפרויקט מורכב צריך להתכבד ולהשאיר חלק מהסיכון אצלו, גם על חשבון הרווח היזמי
4. קביעת אמצעים נאותים להקלת הסיכון, בהתאם למצב המבנה ואופי העבודות

על חשבון הרווח היזמי. 4. קביעת אמצעים נאותים להקלת הסיכון, בהתאם למצב המבנה ואופי העבודות.

הקטסטרופה הצפויה

חברות הביטוח צריכות לשאול את עצמן מי ישלם את הנזקים למבנים ולמרחבים האורבניים העירוניים בהתרחשות רעידת אדמה? מי יפרע ביטוחי חיים ואובדן כושר עבודה בחוקים בלתי ניתנים לאומדן? התשובה ברורה, וכך גם המשקע ממנה לחברות הביטוח אינטרס מובהק לסייע, להסיר חסמים ולרחף לקידום ההתחדשות העירונית.

עלויות הביטוח הביטוחי בהיעדר חיזוק מבנים עלולות להיות גבוהות בהרבה מכל "סיכון" שנלקח במסגרת ביטוח עבודות קבלניות (שגם אותו ניתן לצמצם כאמור). העניין מתכתב עם התפיסה של "סיכון" כבעל מקצוע שעוסק לא רק במכירת מוצרים אלא במגיעה. לסיכום, לענף הביטוח צריך להיות כאן תפקיד חשוב (לאומי, חברתי וכלכלי) ועליו לסייע לענף הבנייה. חברות הביטוח צריכות להיות גורם אקטיבי ומקדם של ההתחדשות העירונית בישראל, גם מול גורמי המשל הרדומים, ובכלל, כי בסוף הן תדרשנה לשאת בתוצאות. ●

הכותב הוא בעלי "איציק סימון סוכנות לביטוח בנייה בישראל"

זה, אין לי ספק שיש פתרונות לביטוח הבנייה בהתחדשות עירונית גם בשוק דינאמי, מורכב ומשכב. יתרה מזו, הניסיון מלמד שהחברות ביטוח שישכילו להרים את הכפפה ויכלו להגדיל את רוחותן ולתפוס נתח שוק משמעותי שקיים לו ביקוש הולך וגדל, כן, דווקא בעת הזו.

על חברות הביטוח למצוא את הנתבי

לחברות הביטוח אינטרס מובהק לסייע, להסיר חסמים ולדחוף לקידום ההתחדשות העירונית - עלויות הכיסוי הביטוחי בהיעדר חיזוק מבנים עלולות להיות גבוהות בהרבה מכל "סיכון" שנלקח במסגרת ביטוח עבודות קבלניות

להקל על הנפקת ביטוחים להתחדשות עירונית מכלי להסתכן יתר על המידה. אני בטוח שאפשר לעשות את זה בעזרת חיזוק שוק שניתן לאכיפה תוך בחינת כל פרויקט וקביעה פוזיטיבית באילו תנאים כן ניתן לבטחו, חלף רחיייה. מפת הרברים להתמודדות פוזיטיבית בעיני כוללת:

1. חיתום, זיהוי הסיכונים והפתרונות, התאמת הקבלן המבצע, ניסיונו והיסטוריית התביעות שלו.
2. תמחור הולם.
3. קביעת אקססים הולמים. קידום תפיסה לפיה יזם שנכנס לפרויקט מורכב צריך להתכבד ולהשאיר חלק מהסיכון אצלו, גם

חיזוק מבנים, עד כדי רחייית ביטוח. כל האמור מוביל למשמעות אחת בשטח – פחת פרויקטים נכנסים לתחילת עבודות ופחת מבנים מתחזקים כנגד רעידות אדמה. בישראל, יש להדגיש, חיזוק המבנים נועד גם לשקם מענה כנגד אתגרים ביטחוניים להם יש להיעדר.

אז מה עושים?

החסמים שענף הביטוח מציב ניתנים לפתרון וכל נשכה שיש לכל העוסקים בענף תפקיד חברתי-לאומי. הרשויות לחברות הביטוח למכור ביטוחים הינו מוגדר שניתן להם המהמדינה ושומה עליהן למלא את תפקידן הלאומי-חברתי-כלכלי בהקשר

381 | 31 במרץ 2022