

UCAPAN
YAB DATO' SERI ABDULLAH BIN HAJI AHMAD BADAWI
SEMPENA MAJLIS MENANDATANGANI PERJANJIAN JUALBELI
RUMAH KOS RENDAH
DI KOTA WARISAN, DENGKIL, SELANGOR
24 JULAI 1999

Saya mengucapkan penghargaan kepada Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) dan Syarikat Gema Padu Sdn Bhd kerana telah memberi penghormatan kepada saya untuk melancarkan projek perumahan kota warisan dan upacara menandatangani perjanjian jualbeli rumah kos rendah di- antara Gema Padu Sdn Bhd dan syarikat perumahan negara berhad.

2. Majlis pada hari ini telah membuktikan wujudnya kerjasama yang erat di antara sektor awam dan sektor swasta di dalam menangani masalah perumahan, khususnya bagi mengadakan kemudahan rumah kos rendah yang mencukupi untuk golongan berpendapatan rendah. Saya difahamkan pelaksanaan projek kota warisan telah melibatkan kerjasama yang erat di antara pemaju perumahan, kerajaan negeri dan pihak SPNB bagi mengadakan satu kawasan perumahan yang mementingkan keindahan alam sekitar, reka bentuk, mutu dan keselesaan. Di atas prinsip ini difahamkan SPNB telah bersetuju untuk membeli sebanyak 960 unit rumah kos rendah secara pakej. Saya berharap projek perumahan kota warisan ini akan menjadi simbol kepada pemaju- pemaju perumahan yang lain bagi menyediakan rumah kos rendah supaya mengikut spesifikasi yang telah ditetapkan oleh kerajaan dengan mementingkan ciri-ciri alam sekitar, reka bentuk, keselesaan dan kualiti.

Maklumat tambahan

(i) dalam tempoh negara mengalami kegawatan ekonomi, pelbagai aktiviti telah dijalankan untuk mencergaskan pertumbuhan ekonomi negara. Dalam hubungan ini sektor pembinaan telah diberi penekanan dengan memberi penumpuan dalam pembangunan industri perumahan, khususnya bagi rumah-rumah kos sederhana rendah dan kos rendah. Langkah ini juga dapat memastikan golongan berpendapatan rendah menikmati kemudahan perumahan khususnya rumah-rumah kos rendah. Pemaju perumahan yang mempunyai kemudahan yang banyak telah diberi keutamaan dalam memastikan pembangunan perumahan berjalan dengan lancar. Pemaju perumahan telah memperolehi beberapa kemudahan seperti berikut: -

- Dari segi pembiayaan seperti pembiayaan titian (bridging finance) dan pembiayaan pinjaman akhir (end- financing) bagi rumah-rumah yang berharga RM 150,000 ke bawah telah disediakan dengan mencukupi oleh institusi- institusi kewangan.

- Dari segi kelulusan perancangan semua kerajaan negeri telah diberi arahan supaya semua jenis kelulusan diberi dengan cepat.

- Bagi mengatasi masalah kos dan memastikan rumah kos rendah dapat disediakan oleh pemaju mengikut dasar-dasar yang ditetapkan, kerajaan juga telah bersetuju dengan julat harga baru rumah kos rendah mengikut kawasan di mana harga rumah kos rendah telah dinaikkan secara anjal dari RM 25,000 seunit sehingga RM 42,000 seunit mengikut kawasan.

(ii). Dengan pelbagai kemudahan dan skim galakan yang telah diadakan oleh kerajaan dan diharapkan rumah kos rendah dapat disediakan oleh pihak pemaju swasta dengan mencukup mengikut sasaran dan dasar-dasar yang ditetapkan oleh kerajaan-kerajaan negeri.

(iii). Sehubungan dengan perkara ini saya suka menarik perhatian mengenai prestasi perumahan semasa di bawah RMK-7 adalah seperti berikut: -

- Sehingga akhir tahun 1998, kira-kira 402,943 unit atau 50.4% rumah yang dapat disiapkan daripada sasaran keseluruhan sebanyak 800,000 unit. Ini bermakna dalam tempoh 2 tahun semua pihak perlu berusaha bagi memastikan sasaran perumahan RMK-7 dapat dicapai sepenuhnya.

- Dari segi pencapaian rumah kos rendah, dalam tempoh yang sama, hanya 76,828 unit atau 38.4% telah dapat disiapkan dari sasaran 200,000 unit. Ini bermakna sebahagian besar rumah kos rendah perlu disiapkan dalam tempoh 1 tahun dari sekarang.

- Dari segi rumah kos sederhana rendah didapati hanya sebanyak 136,203 unit rumah atau 12.7% yang dapat disiapkan dari sasaran sebanyak 130,000 unit. Perangkaan ini agak mendukacitakan memandangkan di bawah RMK-7, keutamaan telah diberi kepada penyediaan rumah kos rendah dan juga kos sederhana rendah.

(iv). Berdasarkan maklumat-maklumat yang diperolehi ini, saya berharap Kementerian perumahan dan kerajaan tempatan dapat bekerjasama dengan semua kerajaan negeri untuk mengawalselia dengan rapi supaya pelaksanaan program perumahan yang dianjurkan dapat dilaksanakan dengan sepenuhnya. Di antara langkah yang perlu diberi perhatian dengan segera ialah menentukan pencapaian sepenuhnya sasaran perumahan mengikut kategori rumah di peringkat negeri.

(v). Program pembangunan perumahan akan dapat berjalan dengan berkesan dengan mengwujudkan satu sistem pengawasan yang melibatkan semua pihak di peringkat negeri dan di peringkat persekutuan. Sistem pengawasan ini amat penting kerana ianya membabitkan penglibatan semua pihak. Saya difahamkan usaha-usaha pengawasan kemajuan pelaksanaan ini telahpun diselaraskan oleh Kementerian perumahan dan kerajaan tempatan secara terperinci di mana kedudukan pembangunan perumahan di peringkat negeri telah dapat dikesan kemajuannya seperti berikut: -

- Kemajuan mengikut kategori yang terdiri daripada program perumahan rakyat termiskin, rumah kos rendah, rumah kos sederhana rendah, rumah kos sederhana, rumah kos tinggi berdasarkan sasaran, perancangan dan pencapaian.

- Kemajuan mengikut program/projek yang melibatkan program-program sektor awam dan sektor swasta berasaskan sasaran, perancangan dan kemajuan.

- Kemajuan mengikut sektor awam dan sektor swasta yang berasaskan kepada kategori rumah dan prestasi.

- Kemajuan mengikut daerah atau kawasan pihak berkuasa tempatan.

(vi). Satu sistem pengawasan pembangunan perumahan yang bersepadu ini dijangka akan dapat mengesan dengan mudah tunggakan serta permasalahan pembangunan perumahan. Menerusi sistem ini, kementerian perumahan boleh membekalkan maklumat pemaju perumahan yang dilesenkan mengikut unit-unit rumah kos rendah kepada pihak kerajaan negeri supaya kemajuan pelaksanaannya dapat dikesan di peringkat awal. Dengan yang demikian, tidak timbul soal pembinaan rumah di dalam fasa yang akhir atau tidak diberi keutamaan semasa pelaksanaannya. Sebaliknya pihak kerajaan negeri boleh membandingkan projek-projek yang terlibat dengan perancangan awal menerusi kelulusan-kelulusan pemberian milik tanah, usahasama atau pengswastaan tetapi tidak dimajukan secara berterusan. Pada masa ini difahamkan maklumat ini tidak selaraskan dan oleh yang demikian menyukarkan usaha-usaha pemantauan di peringkat negeri atau persekutuan. Oleh itu pihak kerajaan akan terus memberi perhatian yang rapi kepada pembangunan perumahan, khususnya rumah kos rendah. Saya berharap kpkt dapat terus memperkemas sistem pemantauan ini secara sistematik dan laporan kemajuan berkala dapat disediakan. Pada peringkat permulaan ini saya berharap pihak kerajaan negeri dan kpkt dapat mengesan dengan segera pemaju-pemaju perumahan yang terus tidak membina rumah kos rendah.

Tuan-tuan dan puan-puan,

3. Salah satu cara bagi melicinkan pengurusan rumah kos rendah khususnya bagi memastikan ianya dapat diagihkan kepada golongan sasaran sahaja, pihak kerajaan telah bersetuju supaya sistem pendaftaran terbuka bagi pemilihan dan pembeli rumah kos rendah dilaksanakan di peringkat negeri. Dalam hubungan ini kerajaan-kerajaan negeri perlulah menguatkuasakan pelaksanaan SPT ini. Pelaksanaan SPT menjamin pengagihan rumah kos rendah hanya dapat disampaikan kepada mereka yang benar-benar telah berdaftar dan layak sahaja.

4. Walaupun sektor perumahan sangat menggalakkan dari segi sistem dan teknologi binaan, mutu, bahan binaan dan pasarannya, masalah perumahan menjadi semakin rumit kerana dari segi permintaan, kategori rumah yang sangat diperlukan ialah jenis kos rendah dan sederhana rendah. Pemaju-pemaju perumahan kurang berminat untuk membina rumah kos rendah kerana ia tidak menguntungkan selain permintaan yang tinggi bagi rumah jenis lain. Kerajaan perlu memainkan peranan menerusi agensi-agensinya dan lain-lain kaedah penyelarasan bagi memastikan pembinaan rumah kos rendah dan sederhana rendah berterusan dan mencukupi.

5. Di atas keprihatian kerajaan untuk menyediakan rumah kos rendah yang mencukupi, beberapa langkah telah diambil bagi mempercepat dan menggalakkan pembinaan rumah kos rendah. Beberapa projek perumahan yang sedia dirancang di bawah pembangunan kerajaan adalah seperti; program pemulihan rumah PPRT, program PAKR dan SPK, program agensi pembangunan ekonomi/pembangunan tanah dan wilayah, program perumahan kakitangan kerajaan, program perumahan rakyat bersepadu: 35,000 unit di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan program ini akan diperluaskan ke negeri-negeri.

6. Sistem penyampaian perumahan bukan sahaja melibatkan pembiayaan titian (bridging finance) kepada pemaju-pemaju perumahan tetapi juga masalah pembiayaan akhir (end financing) kepada pembeli-pembeli rumah. Golongan berpendapatan rendah terutama sekali mereka yang tidak mempunyai pekerjaan tetap amat sukar untuk mendapat pinjaman dari institusi-institusi kewangan bagi membeli rumah. Saya mengucapkan tahniah kepada syarikat perumahan negara

yang telah memperkenalkan satu jenis pembiayaan yang kreatif di dalam pemilikan rumah, khasnya rumah kos rendah iaitu skim pajakan. Walaupun skim ini asing kepada negara kita tetapi ianya diamalkan di negara-negara maju. Saya yakin skim pajakan ini akan memberi peluang yang lebih luas kepada kumpulan berpendapatan rendah untuk memiliki tempat tinggal. Saya berpendapat skim ini akan menjadi popular suatu masa nanti apabila orang ramai mendapati penawaran rumah kos rendah mulai berkurangan, terutama di tempat-tempat yang strategik seperti yang dilancarkan pada hari ini.

7. Keistimewaan yang jelas dari skim pajakan ini ialah, pemajak rumah hanya perlu membayar harga pajakan apabila rumah berkenaan siap dan telah mendapat CFO. Ini bermakna pemajak dapat terus menduduki rumah berkenaan dan membuat bayaran pinjaman pajakan tanpa terlebih dahulu membayar faedah pinjaman bank. Mereka juga tidak perlu bimbang untuk terus tinggal di tempat berkenaan dalam tempoh pajakan. Berbanding dengan skim sewaan yang mana penyewa mungkin boleh di arah keluar atau dinaikkan sewa sewenang-wenangnya dan keadaan ini tidak akan dihadapi oleh pemajak-pemajak di bawah skim ini.

8. Kerajaan persekutuan telah menetapkan panduan spesifikasi teknikal termasuk saiz keluasan dan kemas kepada pemaju-pemaju perumahan untuk membina rumah kos rendah. Saya dapati SPNB mempunyai spesifikasi yang baik jika dibandingkan dengan kebanyakan pemaju terutamanya dalam kemas dalaman. Saya menyeru pemaju-pemaju swasta mengambil contoh rumah-rumah kos rendah SPNB sebagai piawai kepada mutu rumah kos rendah. Memanglah menjadi hasrat kerajaan untuk memastikan setiap rakyat memperoleh tempat berteduh yang selesa untuk keluarga. Saya percaya hasrat ini akan diperolehi oleh pemajak-pemajak rumah kos rendah yang dimiliki oleh SPNB ini.

9. Saya juga tertarik dengan dasar 'put- option' yang diberikan oleh SPNB sebagai 'undertaking' kepada institusi kewangan, di mana SPNB akan membeli semula rumah-rumah yang telah dipajakan sekiranya pemajak gagal membayar pinjaman bank. Ini membuktikan kesungguhan SPNB untuk membantu pemajak dengan tidak membebankan institusi kewangan daripada menghadapi risiko peningkatan npl. Di dalam skim ini, institusi kewangan tidak akan menghadapi masalah npl kerana selepas enam bulan kegagalan membayar pinjaman, SPNB akan membeli semula pajakan berkenaan. Risiko NPL ini telah berubah daripada institusi kewangan kepada SPNB. Oleh itu saya menyeru institusi kewangan memberi keistimewaan kepada konsep baru ini supaya sebarang manfaat yang diperolehi dapat disalurkan kepada pemajak. Saya yakin institusi kewangan boleh mengecualikan bayaran pemprosesan, mengurangkan kos guaman dan seterusnya menurunkan kadar faedah kepada pemajak rumah kos rendah SPNB.

10. Saya difahamkan bahawa SPNB sedang berunding dengan kerajaan-kerajaan negeri bagi mendapatkan tanah di tempat yang strategik untuk membangunkan rumah kos rendah. Saya menyeru kerajaan-kerajaan negeri memberi kerjasama sepenuhnya kepada SPNB bagi memastikan polisi memberi tempat berteduh kepada kumpulan berpendapatan rendah akan dapat dicapai dengan jayanya. Kerjasama seperti ini akan dapat membantu kerajaan negeri kerana SPNB akan menggunakan kewangan dalamannya untuk membiayai pembangunan rumah kos rendah berkenaan.

Tuan-tuan dan puan-puan,

11. Saya berharap agar perjanjian jualbeli rumah kos rendah ini akan memberi peluang yang luas kepada golongan berpendapatan rendah dalam memiliki rumah yang selesa dan terjamin. Akhir kata saya dengan lafaz bismillahirrahmaanirrahim saya merasmikan majlis menandatangani perjanjian jualbeli rumah kos rendah di Kota Warisan, Dengkil, Selangor Darul Ehsan.

Terima kasih.