

Menyediakan Perumahan Mampu Milik yang Mencukupi dan Berkualiti

Kertas Strategi

6

PENDAHULUAN

RANCANGAN MALAYSIA KESEPULUH, 2011-2015: KEMAJUAN

Menyediakan Perumahan Mampu Milik dan Berkualiti untuk Golongan Miskin

Program Perumahan untuk Isi Rumah Berpendapatan Rendah

Program dan Skim Perumahan untuk Isi Rumah Berpendapatan Rendah dan Sederhana

Menambah Baik Keadaan dan Kualiti Perumahan Kos Rendah dan Sederhana

Melaksanakan Pemulihan Projek Perumahan Swasta Terbengkalai

Memastikan Persekitaran Perumahan yang Mampan

Menggalakkan Pemilikan Rumah

Memberi Perlindungan kepada Pembeli Rumah

Mengukuhkan Penyelarasan dan Pelaksanaan Program Perumahan Mampu Milik

ISU DAN CABARAN

Ketidakpadanan Penawaran dan Permintaan Terhadap Rumah Mampu Milik

Kenaikan Harga Rumah di Bandar Utama

Perancangan dan Penyelarasan yang Kurang Bersepadu

Penyenggaraan Perumahan Awam yang Lemah
Kemudahan Tidak Mencukupi

RANCANGAN MALAYSIA KESEBELAS, 2016-2020: HALA TUJU

Sasaran

Strategi

Meningkatkan Akses kepada Perumahan Mampu Milik Mengikut Kumpulan Sasar

Memperkuhkan Perancangan dan Pelaksanaan untuk Pengurusan Perumahan Awam yang Lebih Baik

Menggalakkan Penyediaan Kemudahan yang Mesra Alam Sekitar untuk Mewujudkan Perumahan yang Berdaya Huni

KESIMPULAN

Untuk maklumat selanjutnya sila hubungi:

Ketua Pengarah
Unit Perancang Ekonomi
Jabatan Perdana Menteri
Blok B5 & B6
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan
62502 Putrajaya
MALAYSIA

<http://www.epu.gov.my>

Tel.: 603-8000 8000

Faks.: 603-8888 3755

Hakcipta Penerbit ©

Semua Hak Terpelihara. Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula atau disimpan di dalam bentuk yang boleh diperolehi semula atau disiarkan dalam sebarang bentuk dengan apa jua cara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman dan/atau sebaliknya tanpa mendapat izin daripada **Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri**.

I. PENDAHULUAN

6.1 Perumahan memberi sumbangan yang signifikan kepada pembangunan sosioekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Rumah berfungsi sebagai tempat berlindung dan menyediakan persekitaran hidup aktif yang boleh mempengaruhi dan membentuk perilaku manusia, produktiviti dan pembangunan. Dalam tempoh Rancangan Malaysia Kesepuluh, 2011-2015, (RMKe-10), usaha ditumpukan ke arah menyediakan perumahan berkualiti tinggi dan mesra alam sekitar yang mampan, memperkemas sistem penyampaian dan memupuk industri perumahan yang aktif. Pelbagai program perumahan telah dilaksanakan bagi menyediakan rumah mampu milik untuk masyarakat luar bandar dan bandar selaras dengan matlamat pembangunan inklusif. Dalam tempoh Rancangan Malaysia Kesebelas, 2016-2020 (RMKe-11), tumpuan akan terus diberikan kepada penyediaan rumah mampu milik untuk memenuhi keperluan perumahan yang semakin meningkat, terutama dalam kalangan golongan miskin serta isi rumah berpendapatan rendah dan sederhana.

II. RANCANGAN MALAYSIA KESEPULUH, 2011-2015: KEMAJUAN

6.2 Dalam tempoh RMKe-10, Kerajaan telah melaksanakan pelbagai program perumahan untuk menyediakan rumah mampu milik yang mencukupi bagi golongan miskin serta isi rumah berpendapatan rendah dan sederhana. Program perumahan ini dilengkapi dengan kemudahan awam berkualiti dan mencukupi serta menyumbang kepada pewujudan persekitaran tempat tinggal yang selamat, sihat dan harmoni.

Menyediakan Perumahan Mampu Milik dan Berkualiti untuk Golongan Miskin

6.3 Program Bantuan Rumah (PBR) telah dilaksanakan untuk menyediakan rumah yang selesa di luar bandar, terutama untuk isi rumah miskin tegar yang diketuai oleh warga emas, ibu tunggal dan orang kurang upaya serta isi rumah dengan bilangan tanggungan yang besar termasuk Orang Asli di Semenanjung Malaysia, isi rumah miskin di Sabah dan di Sarawak. Sehingga Mac 2015, kira-kira 15,322 unit rumah telah dibina dan 41,346 unit rumah telah dibaiki.

Program Perumahan untuk Isi Rumah Berpendapatan Rendah

6.4 Program Perumahan Rakyat (PPR) telah dilaksanakan untuk menangani peningkatan permintaan terhadap perumahan mampu milik dalam kalangan isi rumah berpendapatan

rendah, terutama di bandar. PPR telah dibangunkan untuk menyediakan rumah yang selesa dengan infrastruktur dan kemudahan asas yang mencukupi di lokasi yang sesuai. Sehingga Mac 2015, sebanyak 23 projek dengan 12,025 unit rumah telah siap dibina dan 63 projek yang mengandungi 27,087 unit rumah masih pada pelbagai peringkat pembangunan.

6.5 Selain itu, sebanyak 32,948 unit rumah telah dibina di bawah Program Rumah Mesra Rakyat 1Malaysia (RMR1M) oleh Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB). Di bawah program ini, Kerajaan memberikan subsidi antara RM15,000 hingga RM20,000 kepada golongan berpendapatan rendah untuk membina rumah yang berharga antara RM45,000 hingga RM65,000 seunit di atas tanah yang dimiliki oleh penerima bantuan.

6.6 Bagi memenuhi keperluan perumahan generasi kedua peneroka, Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan (FELDA) dan FELCRA Berhad (FELCRA) membina rumah untuk membantu kumpulan ini dan meningkatkan kualiti hidup. Pada tahun 2013, FELDA telah memperuntukkan sebanyak RM1.5 bilion untuk membina 20,000 unit rumah mampu milik di seluruh negara dalam tempoh lima tahun. Sehingga Mac 2015, sebanyak 8,570 unit rumah masih pada pelbagai peringkat pembinaan. Sementara itu, FELCRA telah membina sebanyak 349 unit rumah manakala sebanyak 850 unit rumah masih pada pelbagai peringkat pembangunan.

Program dan Skim Perumahan untuk Isi Rumah Berpendapatan Rendah dan Sederhana

6.7 Program Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1MA) telah dilancarkan pada tahun 2011 bagi menyediakan rumah mampu milik di bandar kepada isi rumah berpendapatan sederhana dengan pendapatan bulanan antara RM2,500 hingga RM10,000. Sehingga Mac 2015, Perbadanan PR1MA Malaysia telah meluluskan cadangan pembinaan 119,933 unit rumah di seluruh negara dan 18,400 unit sedang dalam pembinaan. Selain itu, pembiayaan sewa beli (*Rent-to-Own*) dan skim pembiayaan 110% telah diperkenalkan pada tahun 2014 untuk membantu pembeli rumah PR1MA.

6.8 Program Perumahan Penjawat Awam 1Malaysia (PPA1M) telah dilancarkan pada April 2013. PPA1M bertujuan membantu penjawat awam memiliki rumah, terutama di bandar utama. Sehingga Mac 2015, sebanyak 13,539 unit rumah sedang dibina.

6.9 Rumah Wilayah Persekutuan (RUMAWIP) yang terdiri daripada rumah kos rendah, sederhana rendah dan sederhana yang berharga antara RM42,000 hingga RM300,000 seunit telah dilancarkan pada April 2013. Objektif pembinaan RUMAWIP adalah untuk menyediakan rumah kepada penduduk Wilayah Persekutuan. Sehingga Mac 2015, sebanyak 9,309 unit rumah sedang dibina.

6.10 Skim Perumahan Mampu Milik Swasta (MyHome) telah dilancarkan pada April 2014 bagi membantu golongan berpendapatan rendah memiliki rumah pada harga yang berpatutan. Di bawah skim ini, Kerajaan menyediakan subsidi sehingga RM30,000 seunit kepada pemaju swasta bagi membolehkan pembeli dalam kalangan golongan isi rumah berpendapatan bulanan tidak melebihi RM3,000 untuk memiliki rumah pertama.

Menambah Baik Keadaan dan Kualiti Perumahan Kos Rendah dan Sederhana

6.11 Kerajaan telah memulakan program *MyBeautiful Malaysia* di bawah Strategi Lautan Biru Kebangsaan untuk meningkatkan kualiti dan keadaan perumahan kos rendah dan sederhana. Komponen utama *MyBeautiful Malaysia* ialah penyenggaraan perumahan melalui Program Penyenggaraan Perumahan (PPP), Tabung Perumahan 1Malaysia (TP1M) dan penyenggaraan kuarters Kerajaan. Skop program ini termasuk pembaikan dan kerja penyenggaraan seperti mengecat semula, penggantian lif, tangki air dan sistem sanitari untuk perumahan awam kos rendah, perumahan kos rendah dan sederhana swasta dan kuarters Kerajaan.

6.12 PPP telah diwujudkan pada tahun 2011 dengan dana permulaan sebanyak RM500 juta bagi membiayai penyenggaraan perumahan awam kos rendah. Sehingga Mac 2015, sebanyak 197 projek perumahan telah mendapat manfaat daripada program ini. Di samping itu, TP1M telah diperkenalkan pada April 2012 dengan dana permulaan sebanyak RM180 juta bagi membiayai penyenggaraan perumahan kos rendah dan sederhana swasta. Sehingga Januari 2015, sebanyak 193 projek yang terdiri daripada 143 skim perumahan kos rendah swasta dan 50 skim perumahan kos sederhana rendah swasta telah memperoleh manfaat daripada inisiatif ini. Pada tahun 2015, Kerajaan melalui Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah memperuntukkan sebanyak RM105 juta untuk membiayai penyenggaraan kuarters Kerajaan.

Melaksanakan Pemulihan Projek Perumahan Swasta Terbengkalai

6.13 Dalam usaha untuk memastikan penawaran rumah mampu milik kepada golongan berpendapatan rendah dan sederhana mencukupi, Kerajaan juga telah melaksanakan Pemulihan Projek Perumahan Swasta Terbengkalai melalui pemberian bantuan kepada pemaju perumahan. Sehingga Januari 2015, sebanyak 25 projek perumahan swasta terbengkalai yang terdiri daripada 4,692 unit rumah telah berjaya dipulihkan.

Memastikan Persekitaran Perumahan yang Mampan

6.14 Dalam tempoh RMKe-10, sebanyak 167 pindaan telah dibuat kepada Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 bagi memasukkan spesifikasi minimum untuk memastikan penyediaan perumahan mampu milik yang berkualiti. Di samping itu, Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) telah digubal pada Februari 2013 untuk menggantikan Akta Bangunan dan Akta Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663). Akta ini telah dikuatkuasakan bersama dengan pindaan Akta Hak Milik Strata (Akta 318) untuk meningkatkan kecekapan pengurusan kediaman berstrata dan memastikan kualiti perumahan mampu milik.

6.15 Dasar Landskap Negara telah digubal pada tahun 2011 bagi mengukuh dan meningkatkan kualiti landskap selaras dengan matlamat menggalakkan kejiranan hijau dan aspirasi menjadi Negara Taman Terindah. Kawasan landskap yang mencukupi telah disediakan untuk aktiviti rekreasi dan interaksi sosial dalam kalangan masyarakat berbilang budaya di bawah inisiatif Negara Taman Terindah. Dalam tempoh 2011-2014, sebanyak 25 taman awam telah dibangunkan manakala 22 masih pada pelbagai peringkat pembangunan. Dalam usaha mewujudkan persekitaran yang lebih sesuai untuk didiami oleh warga emas, dua garis panduan mengenai pembangunan kawasan rekreasi awam dalam projek perumahan telah digubal, iaitu Garis Panduan Perancangan Tanah Lapang dan Rekreasi dan Garis Panduan Perancangan Fizikal untuk Warga Emas.

6.16 Garis Panduan Perancangan Kejiranan Hijau telah digubal pada tahun 2013 untuk menggalakkan gaya hidup hijau dan skim pembangunan perumahan hijau. Garis panduan ini telah diterima pakai pada peringkat negeri sebagai panduan kepada pihak berkuasa tempatan (PBT), agensi kerajaan, pemaju dan orang awam ke arah pembangunan perumahan hijau dan mampan. Selain itu, lima garis panduan kejiranan hijau mengenai laluan pejalan kaki, lorong basikal, sistem penuaian air hujan, pengkomposan sisa dan taman komuniti telah diterbitkan sebagai rujukan PBT dan orang awam.

Menggalakkan Pemilikan Rumah

6.17 Beberapa skim pembiayaan seperti Skim Rumah Pertamaku, Skim Perumahan Belia dan MyHome telah dilaksanakan bagi menyediakan peluang kepada isi rumah berpendapatan rendah dan sederhana memiliki rumah. Skim Rumah Pertamaku telah diperkenalkan pada tahun 2011 bagi membantu golongan belia yang berpendapatan tidak melebihi RM5,000 sebulan mendapat pembiayaan 100% daripada bank untuk membeli rumah pertama. Bagi membolehkan mereka membeli rumah tanpa perlu membayar 10% bayaran pendahuluan, Cagamas SRP Berhad menyediakan jaminan kepada bank untuk pembiayaan melebihi 90% daripada harga rumah. Kerajaan telah memperuntukkan dana

sebanyak RM50 juta untuk skim ini dan sehingga Februari 2015, seramai 1,193 belia telah mendapat manfaat daripada skim ini.

6.18 Pada tahun 2015, Skim Perumahan Belia telah diperkenalkan bagi golongan belia dengan pendapatan bulanan isi rumah tidak melebihi RM10,000 untuk memiliki rumah. Skim ini menawarkan pembiayaan bagi pembelian rumah pertama yang berharga kurang daripada RM500,000 seunit.

Memberi Perlindungan kepada Pembeli Rumah

6.19 Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1996 (Akta 118) telah dipinda pada Disember 2011 dan diwartakan pada Februari 2012 untuk meningkatkan perlindungan kepada pembeli rumah. Pindaan ini membolehkan pendakwaan dibuat terhadap pemaju yang gagal menyiapkan projek perumahan. Selain itu, Kerajaan menggalakkan konsep Bina-Kemudian-Jual bagi melindungi pembeli rumah dan mengurangkan berlakunya projek perumahan terbengkalai.

Mengukuhkan Penyelarasan dan Pelaksanaan Program Perumahan Mampu Milik

6.20 Majlis Perumahan Negara (MPN) telah ditubuhkan pada tahun 2014 untuk merangka strategi dan pelan tindakan, menyelaraskan aspek perundangan dan mekanisme penetapan harga hartanah dalam memastikan penyediaan rumah mampu milik dan berkualiti. Bagi menyokong fungsi MPN, sebuah Jawatankuasa Perumahan Negara di bawah Jabatan Perumahan Negara (JPN) telah ditubuhkan.

III. ISU DAN CABARAN

6.21 Isu dan cabaran yang berkaitan perumahan mampu milik adalah penawaran perumahan mampu milik yang tidak sepadan dengan permintaan, kenaikan harga rumah di bandar utama, kekurangan perancangan dan pelaksanaan yang bersepadu, kekurangan penyenggaraan perumahan awam dan kemudahan awam yang tidak mencukupi.

Ketidakpadanan Penawaran dan Permintaan Terhadap Rumah Mampu Milik

6.22 Jurang antara permintaan dengan penawaran perumahan mampu milik masih wujud disebabkan perubahan sosioekonomi, pemandaran dan perkembangan struktur penduduk.

Berdasarkan Laporan Penyiasatan Pendapatan, Perbelanjaan Isi Rumah dan Kemudahan Asas (HIES) 2014, kira-kira 66.1% daripada isi rumah berpendapatan 40% terendah (B40) di bandar tinggal di rumah sendiri dan 30.6% tinggal di rumah sewa. Sebahagian besar daripada isi rumah di bandar tinggal dalam rumah yang mempunyai bilangan isi rumah yang ramai, iaitu secara purata lebih daripada dua orang dalam setiap bilik.

6.23 Penawaran rumah mampu milik masih belum mencukupi, terutama untuk isi rumah berpendapatan rendah dan sederhana rendah di bandar. Pada tahun 2014, masih terdapat sebanyak 63,662 isi rumah terdiri daripada 273,381 ahli keluarga tinggal di kawasan setingan, majoritinya adalah di Sabah, Sarawak, Johor dan Pulau Pinang.

Kenaikan Harga Rumah di Bandar Utama

6.24 Kemampuan untuk memiliki rumah adalah satu kebimbangan umum yang utama kerana perbelanjaan untuk perumahan adalah yang ketiga terbesar bagi kebanyakan isi rumah. Indeks kemampuan perumahan menunjukkan bahawa harga rumah di bandar utama melebihi tiga kali pendapatan median tahunan isi rumah. Indeks Kemampuan Bank Dunia menunjukkan bahawa isi rumah di seluruh negara kecuali Terengganu dan Kelantan tidak mampu untuk membeli rumah kerana harga rumah telah melebihi tiga kali pendapatan tahunan isi rumah pada tahun 2012.

6.25 Sejak suku keempat tahun 2011, harga rumah merekodkan kenaikan melebihi 10% pada setiap suku tahun. Di Kuala Lumpur, peningkatan harga rumah mencecah tahap tertinggi, iaitu 18% pada suku pertama tahun 2012 berbanding dengan purata terdahulu sebanyak 4.3% bagi tempoh 2001-2009. Peningkatan ini didorong terutama oleh pemandaran yang pesat, perubahan demografi dan spekulasi hartanah yang menyebabkan peningkatan dalam permintaan perumahan. Kenaikan harga rumah telah mendorong pemaju membangunkan hartanah mewah dengan mengenyepikan pembangunan perumahan mampu milik. Keadaan ini mengurangkan penawaran rumah mampu milik yang menyebabkan sejumlah rakyat bertumpu kepada pasaran sekunder. Seterusnya, harga rumah sedia ada dalam segmen harga rendah dan sederhana terus meningkat.

6.26 Peningkatan harga rumah yang ketara di negara ini disebabkan oleh pelbagai faktor seperti harga tanah dan bahan binaan, kos buruh dan aktiviti spekulasi. Keadaan ini menjadi semakin rumit disebabkan oleh kekangan data dan maklumat yang komprehensif dalam sistem penyampaian dan pepadanan sasaran bagi perumahan mampu milik.

Perancangan dan Pelaksanaan yang Kurang Bersepadu

6.27 Terdapat banyak pihak berkuasa yang terlibat dalam membangunkan inisiatif perumahan mampu milik di pelbagai lokasi untuk kumpulan sasar yang berbeza. Agensi utama yang terlibat ialah KPKT, Kementerian Kemajuan Luar Bandar dan Wilayah, Kementerian Pertanian dan Industri Asas Tani, Perbadanan PR1MA Malaysia dan SPNB. Penyelarasan yang lebih baik antara agensi ini diperlukan untuk meningkatkan penyediaan perumahan mampu milik. Selain itu, kekurangan pangkalan data bersepadu dalam penawaran dan permintaan perumahan telah menghalang perancangan dan pelaksanaan program perumahan mampu milik.

Penyenggaraan Perumahan Awam yang Lemah

6.28 Satu daripada isu utama dalam melaksanakan Program Penyenggaraan Perumahan adalah kekangan kewangan yang dihadapi oleh kerajaan dan agensi negeri untuk melaksanakan pembaikan perumahan awam kos rendah. Kutipan dana penyenggaraan daripada penghuni tidak mencukupi disebabkan oleh kadar sewa yang rendah, sewa tidak dibayar atau tidak dikutip. Akibatnya, PBT dibebani dengan kos penyenggaraan perumahan awam. Perbuatan *vandalism* dan sikap yang tidak bertanggungjawab juga menjejaskan kualiti kemudahan perumahan dan peningkatan kos penyenggaraan.

6.29 Sementara itu, kekangan kewangan yang dihadapi oleh Badan Pengurusan Bersama atau Perbadanan Pengurusan bagi perumahan kos rendah swasta telah mengakibatkan kegagalan untuk memenuhi syarat sumbangan 10% bagi memperoleh geran sepadan di bawah Program TP1M.

Kemudahan Tidak Mencukupi

6.31 Kebanyakan projek perumahan awam di kawasan pinggir bandar tidak dilengkapi dengan kemudahan asas seperti sekolah, klinik dan pengangkutan awam. HIES 2014 menunjukkan kira-kira 10.3%¹ daripada isi rumah warga Malaysia kekurangan akses kepada perkhidmatan kesihatan. Kekurangan akses kepada perkhidmatan kesihatan di bandar ialah kira-kira 10.8% manakala di luar bandar ialah kira-kira 8.7%. Akses isi rumah di bandar kepada perkhidmatan kutipan sampah ialah kira-kira 6.6% yang boleh menjejaskan kesihatan rakyat.

¹ Jarak dari rumah ke kemudahan kesihatan adalah lebih daripada 5 kilometer dan tiada kemudahan kesihatan bergerak disediakan.

IV. RANCANGAN MALAYSIA KESEBELAS, 2016-2020: HALA TUJU

6.32 Kerajaan akan terus memainkan peranan strategik dalam mewujudkan persekitaran yang kondusif bagi menggalakkan penyertaan sektor swasta dalam pembangunan perumahan mampu milik. Dalam tempoh RMKe-11, selaras dengan objektif pembangunan inklusif, tumpuan akan diberikan kepada peningkatan kemampuan dan kebolehcapaian isi rumah berpendapatan rendah dan sederhana; pengukuhan pengurusan dan penyampaian program perumahan awam; serta penggalakkan industri perumahan yang cekap dan mampan.

Sasaran

6.33 Sasaran perumahan mampu milik awam dalam tempoh RMKe-11 adalah seperti yang ditunjukkan dalam *Paparan 4-1*.

Paparan 4-1

Sasaran Perumahan Mampu Milik Awam dalam Tempoh RMKe-11

| Program | Unit Rumah |
|---------------|----------------|
| PBR | 47,000 |
| PPR | 50,000 |
| PRIMA | 380,000 |
| PPA1M | 88,000 |
| RMR1M | 55,000 |
| RUMAWIP | 33,000 |
| Jumlah | 653,000 |

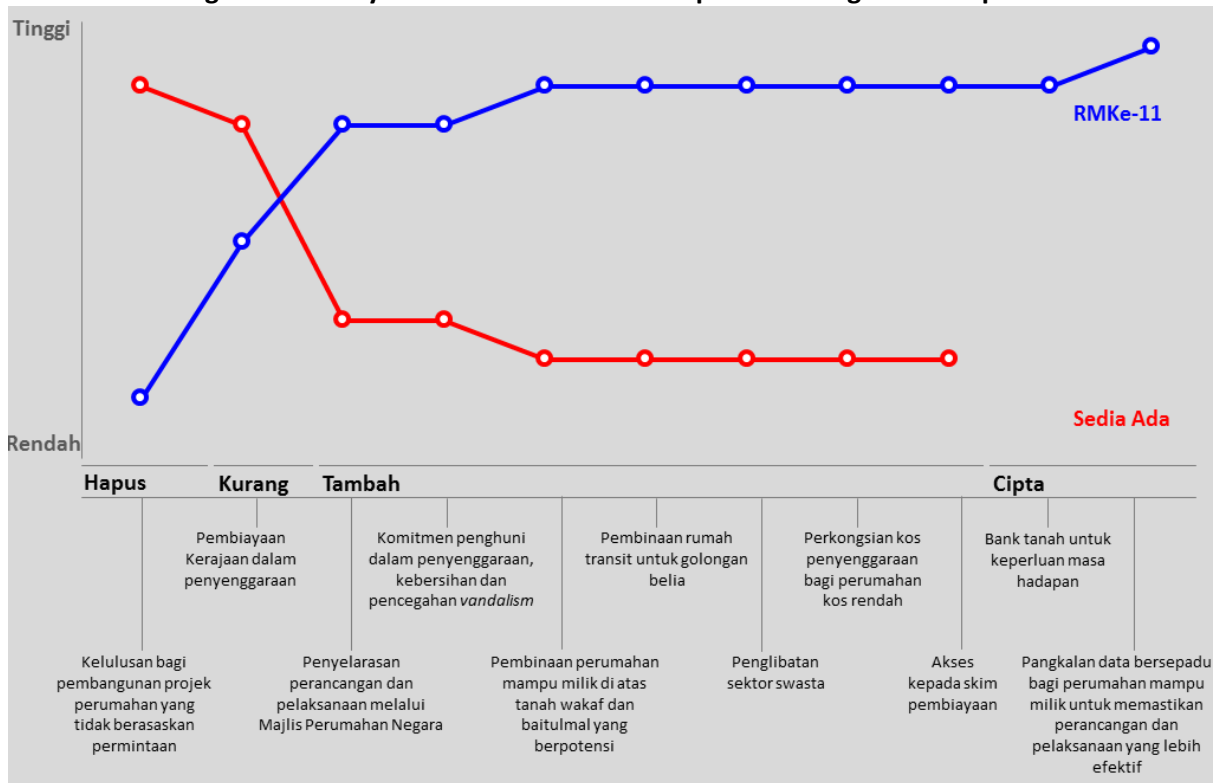
Strategi

6.34 Dalam tempoh RMKe-11, usaha untuk menyediakan rumah mampu milik yang berkualiti akan memberikan tumpuan kepada inisiatif strategik, seperti yang ditunjukkan dalam *Paparan 4-2*. Sebanyak 11 inisiatif digabungkan ke dalam tiga strategi utama seperti berikut:

- Meningkatkan akses kepada perumahan mampu milik mengikut kumpulan sasaran
- Memperkukuh perancangan dan pelaksanaan untuk pengurusan perumahan awam yang lebih baik
- Menggalakkan penyediaan kemudahan yang mesra alam sekitar untuk mewujudkan perumahan yang berdaya huni

Paparan 4-2

Kanvas Strategi untuk Menyediakan Perumahan Mampu Milik Yang Mencukupi dan Berkualiti



Meningkatkan Akses kepada Perumahan Mampu Milik Mengikut Kumpulan Sasar

6.35 Kerajaan akan terus memainkan peranan utama dalam memastikan perumahan mampu milik yang berkualiti kepada rakyat dengan meneruskan program sedia ada, menyediakan kemudahan pembiayaan, memperluas program perumahan sewa beli dan perumahan melalui skim sewa, menyediakan infrastruktur dan kemudahan asas yang mencukupi serta meningkatkan peranan sektor swasta.

Penerusan program sedia ada

- 6.36 Program untuk perumahan mampu milik sedia ada akan diteruskan seperti berikut:
- Program PBR akan terus dilaksanakan berdasarkan keperluan untuk membina, membaiki pulih dan membaiki rumah usang dan menambah baik suasana kehidupan golongan miskin terutamanya isi rumah miskin tegar di luar bandar. Keutamaan akan diberikan kepada golongan isi rumah miskin dengan ahli keluarga yang ramai dan mempunyai orang kurang upaya dan warga emas. Pembinaan rumah baharu akan disediakan dengan memberikan penekanan kepada isi rumah miskin tegar yang memerlukan manakala rumah usang akan ditambah baik bagi isi rumah miskin

- Program perumahan mampu milik untuk golongan berpendapatan rendah dan sederhana di bandar dan pinggir bandar seperti PPR, RMR1M, PR1MA dan PPA1M akan terus dilaksanakan berasaskan keperluan. Di samping itu, kerajaan negeri akan digalakkan untuk meneruskan pembinaan perumahan mampu milik bagi meningkatkan penawaran rumah. FELDA dan FELCRA juga akan meneruskan pembinaan rumah mampu milik yang dilengkapi dengan infrastruktur asas bagi memastikan generasi kedua peneroka memiliki rumah
- Kerajaan negeri akan digalakkan untuk terus menguat kuasa sistem kuota bersasar bagi memenuhi keperluan khusus kumpulan sasar di lokasi tertentu bagi projek perumahan yang dilaksanakan oleh pemaju swasta
- JPN akan menyelaraskan pelaksanaan semua program perumahan mampu milik untuk memastikan penawaran yang mencukupi

Kemudahan Pembiayaan untuk Perumahan Mampu Milik

6.37 Kerajaan akan terus menyediakan kemudahan pembiayaan inovatif dan memberikan subsidi harga rumah untuk isi rumah berpendapatan rendah dan sederhana. Bagi pembeli rumah pertama, Kerajaan akan terus menyediakan skim pembiayaan khas di bawah Skim Rumah Pertamaku. Skim Pinjaman Perumahan Antara Generasi (*Inter Generation Home Loan*) yang menyediakan tempoh pinjaman selama 41 - 70 tahun akan diteruskan. Bayaran balik pinjaman boleh dipindahkan kepada generasi seterusnya. Skim ini membolehkan rakyat pada semua peringkat umur memiliki rumah. Skim MyHome pula akan terus memberikan peluang kepada isi rumah berpendapatan rendah dan sederhana untuk membeli rumah daripada pemaju swasta. Di samping itu, Skim Perumahan Belia yang diperkenalkan pada tahun 2015 akan diteruskan pelaksanaannya.

Program Perumahan Sewa Beli (Rent-to-Own)

6.38 Kerajaan akan memperluas pelaksanaan Program Perumahan Sewa Beli (*Rent-to-Own*) bagi menyediakan tempat tinggal kepada golongan berpendapatan rendah. Program ini akan membolehkan golongan berpendapatan rendah menyewa dan mempunyai pilihan untuk memiliki rumah tersebut dalam tempoh penyewaan yang ditetapkan. Mekanisme pelaksanaan dan pemantauan akan diperkemas bagi memastikan hanya individu yang layak akan mendapat manfaat daripada program ini.

Penyediaan Perumahan Melalui Skim Sewa

6.39 Kerajaan akan terus membina lebih banyak rumah untuk disewa di bawah PPR, terutama di bandar utama dan lokasi yang khusus bagi memastikan kecukupan

dan kesinambungan ketersediaan rumah. Permohonan dan syarat penyewaan akan diperkukuh bagi meminimumkan ketidakpadanan dan menghentikan perbuatan menyewakan rumah sewa kepada pihak ketiga. Dasar penamat akan dikenakan ke atas penyewa bagi memastikan lebih ramai orang mendapat manfaat daripada skim ini.

6.40 Program rumah transit akan diteruskan di bandar untuk golongan belia termasuk belia yang terlibat dalam sektor tidak formal. Program ini terbuka kepada pasangan muda yang berkahwin, dan belia bujang khususnya kepada mereka yang tinggal bersedak-sesak di sebuah rumah.

Menyediakan Infrastruktur dan Kemudahan Asas yang Mencukupi

6.41 Projek perumahan mampu milik akan dilengkapi dengan infrastruktur, kemudahan asas dan rekreasi yang mencukupi bagi mewujudkan persekitaran kehidupan moden. Memandangkan tanah di bandar adalah terhad dan mahal, pembangunan perumahan mampu milik akan dilaksanakan di pinggir bandar yang mempunyai akses kepada pengangkutan awam, sekolah, klinik dan pusat komersial.

Meningkatkan Peranan Sektor Swasta Dalam Penyediaan Perumahan Mampu Milik

6.42 Sektor swasta akan digalakkan untuk memainkan peranan yang lebih besar dalam pembangunan perumahan mampu milik, terutama untuk memenuhi permintaan isi rumah berpendapatan rendah dan sederhana. Selaras dengan galakan ini, konsep kerjasama awam swasta akan diteruskan untuk menggalakkan pembangunan program perumahan mampu milik. Kerajaan negeri dan PBT akan disaran agar mempermudah pembangunan projek perumahan awam di negeri dan kawasan pentadbiran masing-masing.

Memperkukuh Perancangan dan Pelaksanaan untuk Pengurusan Perumahan Awam yang Lebih Baik

6.43 Bagi mengukuhkan perancangan dan pelaksanaan untuk pengurusan perumahan awam mampu milik yang lebih baik, tiga langkah akan dilaksanakan, iaitu mewujudkan bank tanah, memantapkan pengurusan dan penyampaian, dan mengenal pasti tanah yang berpotensi untuk dimajukan.

Mewujudkan Bank Tanah untuk Perumahan Mampu Milik

6.44 Kerajaan akan mewujudkan bank tanah melalui Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) untuk memenuhi keperluan perumahan mampu milik pada masa hadapan, terutama di bandar. Bagi mencapai objektif ini, JKPTG akan bekerjasama rapat dengan kerajaan negeri untuk menyediakan tanah yang bersesuaian untuk pembangunan perumahan mampu milik pada masa kini dan hadapan.

Memantapkan Pengurusan dan Penyampaian Perumahan Mampu Milik

6.45 Usaha akan dipergiat untuk menambah baik perancangan dan penyampaian perumahan mampu milik. Peranan JPN akan diperkukuh dalam merancang, menyelaras dan memantau program perumahan mampu milik yang dilaksanakan oleh pelbagai kementerian, agensi dan sektor swasta. Bagi tujuan ini, pangkalan data bersepadu mengenai perumahan akan diwujudkan untuk memastikan penawaran rumah sepadan dengan keperluan mengikut kawasan, harga dan kumpulan sasar.

Memanfaatkan Tanah Wakaf dan Baitulmal yang Berpotensi untuk Perumahan Mampu Milik

6.46 Tanah wakaf adalah tanah yang diserahkan oleh pemilik yang beragama Islam sebagai derma. Tanah tersebut boleh digunakan bagi tujuan kebaikan atau menjana pendapatan untuk diagihkan kepada penerima yang layak. Pada masa ini, dianggarkan terdapat 30,889 hektar tanah wakaf di seluruh Malaysia. JPN akan bekerjasama dengan majlis agama Islam negeri yang berkenaan bagi mengenal pasti tanah yang berpotensi untuk pembangunan perumahan mampu milik, termasuk tanah baitulmal.

Menggalakkan Penyediaan Kemudahan yang Mesra Alam Sekitar untuk Mewujudkan Perumahan yang Berdaya Huni

6.47 Bagi mewujudkan perumahan yang berdaya huni kepada rakyat, unit rumah untuk kumpulan sasaran khusus berserta kemudahan yang bersesuaian akan disediakan dan budaya penyenggaraan akan digalakkan.

Menyediakan Unit Rumah untuk Kumpulan Sasar Khusus berserta Kemudahan yang Bersesuaian

6.48 Kemampuan untuk memiliki rumah mempunyai kesan yang signifikan kepada kumpulan sasaran khusus seperti orang kurang upaya, warga emas dan ibu tunggal.

Penyediaan perumahan kepada kumpulan sasar khusus ini adalah bagi memastikan peningkatan dalam kualiti hidup mereka. Sehubungan ini, penekanan akan diberikan kepada aksesibiliti terhadap kemudahan awam, lokasi, kualiti dan reka bentuk serta kemampuan kumpulan sasar. Garis panduan mengenai peruntukan 1% daripada jumlah unit rumah dalam projek perumahan awam untuk golongan kurang upaya akan dilaksanakan di seluruh negara. Keutamaan juga akan diberikan kepada warga emas dan ibu tunggal. Bandar Belia 1Malaysia (*1Malaysia Youth City*) yang dicadangkan akan juga mengandungi perumahan belia.

Menggalakkan Budaya Penyenggaraan bagi Mewujudkan Perumahan Berdaya Huni

6.49 Pengurusan dan penyenggaraan perumahan awam serta persekitaran yang kondusif adalah faktor utama untuk mewujudkan perumahan yang berdaya huni. Kadar sewa bulanan akan dikaji semula bagi memastikan dana yang mencukupi untuk pengurusan dan penyenggaraan perumahan awam. Selain itu, sistem kutipan sewa yang sistematik dan dasar penamat untuk penyewa yang tidak membayar sewa akan dikuatkuasakan dengan tegas.

6.50 Pemimpin tempatan akan digalakkan untuk bekerjasama dengan badan bukan kerajaan dan masyarakat sivil untuk menganjurkan program kesedaran kepada masyarakat setempat mengenai tanggungjawab membayar sewa, mencegah *vandalism* dan memastikan penyenggaraan perumahan. Penghuni akan bekerjasama dengan polis dan PBT dalam pencegahan jenayah dan *vandalism* di kawasan kejiranan masing-masing.

6.51 Inisiatif sedia ada di bawah program Kejiranan Indah (*My Beautiful Neighbourhood*) dan *MyBeautiful Malaysia* akan diteruskan untuk mengekalkan persekitaran kehidupan yang selesa dan memupuk amalan menjaga kebersihan. Di samping itu, pembinaan perumahan mampu milik akan mengguna pakai elemen mesra alam sekitar ke arah pembangunan yang lestari.

V. KESIMPULAN

6.52 Dalam tempoh RMKe-11, keutamaan akan diberikan kepada penyediaan perumahan mampu milik yang mencukupi dan berkualiti untuk rakyat. Perumahan mampu milik akan dipertingkatkan melalui penyediaan kemudahan pembiayaan, ketersediaan tanah yang sesuai dan penyediaan kemudahan dan infrastruktur yang mesra alam sekitar. Pangkalan data bersepadu mengenai perumahan akan dibangunkan untuk memastikan penawaran perumahan sepadan dengan keperluan mengikut lokasi, harga dan kumpulan sasar. Penyelarasan dalam perancangan dan pelaksanaan pembangunan perumahan mampu milik

akan dipertingkatkan dengan memperkukuh peranan JPN. Sektor swasta akan dilibatkan dalam pembangunan perumahan awam melalui kerjasama awam swasta.