

Kenyataan akhbar

4 Januari 2023

Ulasan mengenai isu perumahan dalam DRTPP 2030

“Perumahan dan Kejiranan” telah disenaraikan sebagai Keutamaan Perancangan 02 dalam Draf Rancangan Tempatan Pulau Pinang (Pulau) 2030. Namun, cadangan yang dikemukakan di bawah Tindakan 2.1, “Mengurus pembangunan perumahan kos rendah dan perumahan mampu milik untuk keperluan dan kemampuan penduduk”, mempunyai banyak kelemahan dan tidak memadai dalam menangani masalah perumahan yang dihadapi oleh rakyat Pulau Pinang.

Peratusan perumahan kos rendah dan rumah mampu milik

DRTPPp 2030 mengunjurkan bahawa 60,017 buah rumah tambahan perlu disediakan menjelang tahun 2030, di mana 27,100 (45%) daripadanya digolongkan sebagai “perumahan kos rendah dan rumah mampu milik”. Peratusan penyediaan perumahan mampu milik ini adalah TIDAK MENCUKUPI. Ini kerana perumahan kos rendah dan rumah mampu milik perlu disediakan untuk golongan B40 dan M40, bermakna bahawa sekurang-kurangnya 80% daripada penyediaan perumahan keseluruhan harus dirangkumkan dalam kategori perumahan ini.

Oleh itu, adalah disarankan bahawa peratusan penyediaan perumahan kos rendah dan sederhana (berharga kurang daripada RM72,500 seunit) untuk golongan B40 harus ditetapkan pada kadar sekurang-kurangnya 40% daripada jumlah penyediaan perumahan, dan penyediaan rumah mampu milik berharga RM72,500-RM200,000 untuk golongan M40 juga patut ditetapkan pada kadar 40%.

Unjuran bilangan rumah yang perlu disediakan untuk setiap kategori perumahan mampu milik

DRTPPp 2030 tidak menyenaraikan bilangan penyediaan perumahan tambahan yang diperlukan bagi setiap kategori rumah di bawah Program Perumahan Mampu Milik menjelang tahun 2030. Bilangan penyediaan perumahan yang diperlukan bagi setiap kategori rumah mampu milik harus dinyatakan dengan jelas dalam DRTPPp 2030 dan selari dengan peratusan rumah mampu milik yang betul-betul diperlukan mengikut kumpulan pendapatan yang berbeza.

Harga perumahan mampu milik

Menurut maklumat pasaran harta tanah bagi suku ketiga tahun 2022 yang diterbitkan oleh Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC), terdapat 5,222 unit rumah kediaman yang masih tidak terjual di Pulau Pinang. (sumber maklumat NAPIC: https://napic.jp-ph.gov.my/portal/ms/web/guest/key-statistics?p_p_id=ViewStatistics_WAR_ViewStatisticsportlet&p_p_lifecycle=2&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_resource_id=fileDownload&p_p_cacheability=cacheLevelPage&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=1&fileURI=22863)

Kebanyakan unit rumah kediaman yang tidak terjual kerana harganya adalah di luar kemampuan rakyat biasa, termasuklah rumah yang berharga lebih RM200,000 tetapi dikatakan mampu milik. DRTPPp 2030 juga menyentuh tentang masalah kemampuan membeli rumah di Pulau Pinang (DRTPPp 2030, Jilid I, muka surat 6-3.), di mana indeks

kemampuan membeli rumah di Pulau Pinang dikategorikan sebagai “sangat tidak mampu milik”, tetapi malangnya gagal menawarkan penyelesaian kepada masalah ini.

Rumah berharga RM200,000 ke atas memang tidak sesuai dikategorikan sebagai rumah mampu milik (RMM) bagi golongan M40. Dengan kos sara hidup yang semakin meningkat, golongan B40 dan M40 akan semakin susah lagi dengan beban pembayaran balik pinjaman perumahan yang besar sekiranya harga maksimum rumah mampu milik ditetapkan pada paras yang tinggi.

Oleh itu, pihak kerajaan perlu membuat pengubahsuaian ke atas harga maksimum rumah mampu milik bersesuaian dengan pendapatan isi rumah bagi setiap kategori rumah mampu milik.

Saranan kami adalah seperti di bawah:

Jenis rumah mampu milik	Pendapatan isi rumah (RM)	Harga maksimum (RM)
A	< 3,000	42,000
B	<5,000	72,500
C1	<7,000	100,000
C2	<10,000	200,000

Kategori C3 (rumah berharga lebih daripada RM200,000) patut dikeluarkan daripada takrifan “rumah mampu milik kerana harganya terlalu tinggi untuk kebanyakan golongan M40.

Program Perumahan Rakyat (PPR)

Walaupun DRTPPP 2030 menyentuh tentang Program Perumahan Rakyat (PPR) untuk memenuhi keperluan tempat kediaman untuk golongan B40, tetapi ia tidak menyatakan bilangan unit rumah disewa (pada kadar RM124 sebulan) dan rumah dijual (berharga RM35,000) tambahan di bawah PPR yang perlu disediakan menjelang tahun 2030.

Untuk makluman, syarat kelayakan untuk permohonan rumah PPR di Pulau Pinang sekarang ini sudah ketinggalan zaman dan perlu dikemas kini. (sumber maklumat syarat kelayakan: <https://www.lpnpp.gov.my/ms/unit-sewa/syarat-permohonan-rskn-ppr>)

Syarat “pendapatan pemohon / suami / isteri tidak melebihi RM750.00 atau pendapatan seisi sekeluarga kurang daripada RM1,500.00” tidak lagi sesuai digunakan pada masa kini. Gaji minimum bagi pekerja sudah pun mencecah RM1,500 sebulan, maka adalah tidak masuk akal untuk menetapkan syarat yang mengecualikan pekerja B40 yang bergaji minimum daripada memohon rumah PPR.

Oleh itu, adalah dicadangkan untuk mengubah syarat kelayakan pendapatan pemohon PPR kepada “tidak melebihi RM1,500 atau pendapatan seisi sekeluarga kurang daripada RM3,000”. Pengubahan syarat ini juga bermakna permintaan untuk rumah PPR akan bertambah lagi berbanding sekarang, maka perlu adanya unjuran penyediaan rumah PPR tambahan yang jelas dalam DRTPPP 2030.

Disediakan oleh,

Choo Chon Kai
Ahli Jawatankuasa Pusat Parti Sosialis Malaysia (PSM)
merangkap Jurucakap PSM Pulau Pinang