

ด่วนที่สุด
ที่ มท 0100/6939



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่ 5089
วันที่ 19 มิ.ย. 2552 เวลา 9.00

กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. 10200

สท. 2/133
ร.ร. 19 ม.ย. 52
เวลา 11.00 น.

19 มิถุนายน 2552

เรื่อง ผลการประชุมคณะกรรมการเฉพาะกิจเพื่อพิจารณาดำเนินการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร 0506/7670 ลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2552

ตามหนังสือที่อ้างถึง คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2552 เพื่อให้การแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ สามารถดำเนินการได้อย่างรอบคอบ รัดกุม มีประสิทธิภาพ และครอบคลุมในทุกประเด็นปัญหาจึงให้จัดตั้งคณะกรรมการเฉพาะกิจเพื่อพิจารณาดำเนินการในเรื่องดังกล่าวขึ้น โดยมีรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ รัฐมนตรี และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องร่วมเป็นกรรมการ โดยให้คณะกรรมการข้างต้นเร่งพิจารณาเรื่องนี้เพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีโดยเร็วต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

คณะกรรมการเฉพาะกิจ ฯ มีการประชุมเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2552 โดยได้พิจารณาเรื่องการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร แล้วมีมติเห็นควรนำเสนอมาตรการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา ดังนี้

1. เรื่องเดิม

1.1 ในช่วงปี 2546-2548 คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติให้การเคหะแห่งชาติดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรรวม 601,727 หน่วย ระยะเวลาดำเนินการ 5 ปี (พ.ศ. 2546 – 2550) วงเงินลงทุน 273,209 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยให้แก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อย กลุ่มผู้ด้อยโอกาส ข้าราชการ พนักงานหน่วยงานของรัฐ ผู้ใช้แรงงาน ผู้ประกอบอาชีพอิสระ ซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือมีที่อยู่อาศัยไม่ได้มาตรฐาน โดยรัฐให้เงินอุดหนุนค่าก่อสร้างและค่าสาธารณูปโภค จำนวน 80,000 บาท/หน่วย

1.2 วันที่ 18 ธันวาคม 2550 คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบในหลักการแนวทางการแก้ไขปัญหาโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” โดยให้ปรับลดหน่วยก่อสร้างจาก 601,727 เหลือ 300,504 หน่วย เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

1.3 วันที่ 28 เมษายน 2552 กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้เสนอเรื่องขอรับการสนับสนุนการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยมีข้อเสนอดังนี้

1.3.1 ขอปรับลดจำนวนหน่วยก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรจาก 300,504 หน่วย เป็น 281,556 หน่วย โดยดำเนินการเฉพาะพื้นที่ที่มีศักยภาพและมีความต้องการที่แท้จริง

1.3.2 ขอสนับสนุนทางการเงิน โดยขอให้รัฐชดเชยภาระดอกเบี้ยเงินกู้ จำนวน 6,600 ล้านบาท ประกอบด้วย (1) ชดเชยภาระดอกเบี้ยเงินกู้จากนโยบายขยายระยะเวลา ก่อสร้าง 180 วัน ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2550 และวันที่ 17 มิถุนายน 2551 จำนวน 1,847 ล้านบาท (2) ชดเชยดอกเบี้ยที่เกิดจากการยกเลิกโครงการ/ปรับลดหน่วยก่อสร้าง จำนวน 2,008 ล้านบาท และ (3) ชดเชยภาระดอกเบี้ยที่เกิดหลังก่อสร้างเสร็จ (6 เดือน) จำนวน 2,745 ล้านบาท

1.3.3 ขอสนับสนุนด้านอื่นๆ ได้แก่ (1) ยกเลิกข้อจำกัดการโอนกรรมสิทธิ์ บ้านเอื้ออาทร (จากเดิมโอนเมื่อครบ 5 ปี) (2) ขยายยกอาคาร/โครงการให้หน่วยงานภาครัฐ องค์กรต่างๆ ในราคาที่หักเงินอุดหนุนได้ รวมถึงการขายให้เอกชนในราคาที่ไม่น่ากว่า 390,000 บาท (3) ให้รัฐสนับสนุน การจัดหาสถาบันการเงินเพื่ออนุมัติสินเชื่อ โดยพิจารณาเพิ่มจำนวนสถาบันการเงินที่รับพิจารณา อนุมัติสินเชื่อโครงการบ้านเอื้ออาทร และเพิ่มปริมาณการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน (4) ปรับราคาขายตามทำเลและศักยภาพโครงการ (5) ขายไม่จำกัดหน่วยต่อผู้ซื้อ แต่ละราย (6) ขอผ่อนปรนไม่คืนเงินอุดหนุนที่ได้รับจัดสรรมาแล้วสำหรับโครงการที่ชะลอและยกเลิก (7) อนุมัติให้ธนาคารออมสินจัดตั้งวงเงินหมุนเวียน จำนวน 500 ล้านบาท ในเงื่อนไขเดียวกับธนาคาร อาคารสงเคราะห์ โดยรัฐบาลเป็นผู้รับภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นและให้การเคหะแห่งชาติขอตั้ง งบประมาณเป็นรายปี (8) ขอความเห็นชอบในหลักการจัดตั้งกองทุนเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อเป็น แหล่งเงินทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

1.3.4 มาตรการสนับสนุนเพิ่มเติม ได้แก่ (1) มอบหมายให้กระทรวงคมนาคม สนับสนุนให้มีการเดินรถโดยสารสาธารณะเข้าไปในโครงการบ้านเอื้ออาทร และ (2) มอบหมายให้ กระทรวงการคลังศึกษาแนวทางที่จะสนับสนุนให้การเคหะแห่งชาติเป็นรัฐวิสาหกิจที่ให้บริการสาธารณะ ด้านสาธารณูปโภคตามนโยบายพิเศษของรัฐบาล

1.4 วันที่ 28 เมษายน 2552 คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาเรื่องการขอรับการ สนับสนุนแนวทางการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรแล้วมีมติเพื่อให้การแก้ไขปัญหาโครงการ บ้านเอื้ออาทรของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ สามารถดำเนินการได้อย่าง รอบคอบ รัดกุม มีประสิทธิภาพ และครอบคลุมในทุกประเด็นปัญหา จึงให้จัดตั้งคณะกรรมการเฉพาะ กิจเพื่อพิจารณาดำเนินการในเรื่องดังกล่าวขึ้น โดยให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน กรรมการ รัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรี (นายวีระชัย วีระเมธีกุล) รัฐมนตรีว่าการ กระทรวงการคลัง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและ ความมั่นคงของมนุษย์ ผู้อำนวยการสำนักงานงบประมาณ และผู้แทนหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ ประธานกรรมการเห็นสมควรร่วมเป็นกรรมการ โดยมีเลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติเป็นกรรมการและเลขานุการ รองเลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและ สังคมแห่งชาติ(ที่เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติมอบหมาย) และผู้ว่า การการเคหะแห่งชาติเป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ และให้คณะกรรมการข้างต้นเร่งพิจารณาเรื่อง นี้เพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีโดยเร็วต่อไป

2. ผลการพิจารณาของคณะกรรมการเฉพาะกิจเพื่อพิจารณาดำเนินการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร

คณะกรรมการเฉพาะกิจฯ ได้มีการประชุมเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2552 ซึ่งที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นและมติที่ประชุม ดังนี้

2.1 แนวทางการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร

2.1.1 แนวทางการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรต้องดำเนินการภายใต้หลักการ 3 ด้าน ได้แก่ (1) แก้ปัญหาได้อย่างเบ็ดเสร็จ (2) นำไปปฏิบัติได้จริง และ (3) ประหยัดงบประมาณภาครัฐ

2.1.2 หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาให้เงินชดเชย ได้แก่ (1) ต้องสอดคล้องตามมติคณะรัฐมนตรี (2) มีหลักการ เหตุผล และข้อเท็จจริงที่สามารถตรวจสอบได้ และ (3) กรอบวงเงินชดเชยไม่เกินภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

2.1.3 แนวทางปรับปรุงหลักเกณฑ์/เงื่อนไขการขายอาคาร เพื่อให้มีอาคารคงเหลือน้อยที่สุด โดยกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของโครงการตามที่กำหนดไว้เดิมเท่าที่จำเป็นเท่านั้น

2.2 ความเห็นของคณะกรรมการเฉพาะกิจฯ

2.2.1 เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติปรับลดหน่วยก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรจาก 300,504 หน่วย เป็น 281,556 หน่วย

2.2.2 เห็นควรจัดสรรงบประมาณชดเชยภาระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่การเคหะแห่งชาติ จำนวน 4,792 ล้านบาท ลดลงจากข้อเสนอเดิมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2552 ที่ขอรับการสนับสนุน จำนวน 6,600 ล้านบาท หรือลดลงสุทธิ 1,808 ล้านบาท โดยให้จัดสรรเงินชดเชยในปีงบประมาณ 2552 จำนวน 3,587 ล้านบาท ประกอบด้วย

(1) ค่าชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากนโยบายขยายอายุสัญญาก่อสร้างแก่ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างซึ่งเป็นผู้สัญญากับการเคหะแห่งชาติ ตามเงื่อนไขของมติคณะรัฐมนตรีครั้งแรก เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2550 และครั้งที่สอง เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2551 โดยปรับลดจากข้อเสนอเดิม 1,847 ล้านบาท เป็น 1,818 ล้านบาท หรือลดลงสุทธิ 29 ล้านบาท โดยได้รับค่าชดเชยทั้งหมดในปี 2552 เนื่องจากมีโครงการที่ได้รับผลกระทบจากการขยายสัญญาฯ เพียง 276 โครงการ ต่ำกว่าที่การเคหะแห่งชาติเสนอไว้เดิม จำนวน 316 โครงการ

(2) ค่าชดเชยดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกโครงการ/ปรับลดหน่วยก่อสร้าง โดยปรับลดจากข้อเสนอเดิม 2,008 ล้านบาท เป็น 1,847 ล้านบาท หรือลดลงสุทธิ 234 ล้านบาท โดยได้รับค่าชดเชยในปี 2552 จำนวน 569 ล้านบาท เนื่องจากมีการปรับฐานเงินกู้ยืมที่ใช้ในการคำนวณภาระดอกเบี้ยเป็น 15,012.09 ล้านบาท ใช้อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยในปี 2552 ร้อยละ 4.043

(3) ค่าชดเชยดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานในระยะเวลา 6 เดือนหลังก่อสร้างเสร็จ โดยปรับลดจากข้อเสนอเดิม 2,745 ล้านบาท เป็น 1,200 ล้านบาท หรือลดลงสุทธิ 1,545 ล้านบาท โดยได้รับค่าชดเชยทั้งหมดในปี 2552 เนื่องจากพิจารณาชดเชยดอกเบี้ยให้เฉพาะขั้นตอนการพิจารณาสินเชื่อของธนาคารและกรณีธนาคารไม่อนุมัติทำให้ต้องขายใหม่เท่านั้น

2.2.3 ในการจัดสรรเงินชดเชย ให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการบริหารงบประมาณที่มีอยู่ในปีงบประมาณ 2552 มาเป็นเงินชดเชยภาระค่าดอกเบี้ยดังกล่าว และให้เปลี่ยนแปลงเงินชดเชยที่ได้รับจัดสรรในปี 2553 ไปตั้งจ่ายคืนให้กับรายการที่เปลี่ยนแปลงไป โดยให้ทำความเข้าใจความตกลงกับสำนักงานงบประมาณ พร้อมทั้งจัดสรรงบประมาณเพิ่มเติมในปี 2553 อีกจำนวน 421 ล้านบาท

หน่วย : ล้านบาท

ภาระดอกเบี้ย	ข้อเสนอก กคช. (28 เม.ย. 52)				ความเห็นของคณะกรรมการฯ				เพิ่ม/ (ลด)
	2552	2553	2554	รวม	2552	2553	2554	รวม	
1. การขยายระยะเวลาก่อสร้าง 180 วันตามมติ ครม.	1,847	-	-	1,847	1,818	-	-	1,818	(29)
2. การยกเลิกโครงการ/ปรับลดหน่วยก่อสร้าง	642	677	689	2,008	569	598	607	1,774	(234)
3. ภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นหลังก่อสร้างเสร็จ	2,380	365	-	2,745	1,200	-	-	1,200	(1,545)
รวม	4,869	1,042	689	6,600	3,587	598	607	4,792	(1,808)

2.2.4 เห็นชอบตามมาตรการดำเนินงานด้านต่างๆ ได้แก่ (1) ขยายโครงการในลักษณะยกอาคารหรือขายทั้งโครงการให้แก่หน่วยงานภาครัฐรวมถึงองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ (2) ปรับราคาขายบ้านเอื้ออาทรตามทำเล และศักยภาพของโครงการ รวมถึงการปรับราคาขายที่มีความแตกต่างกันภายในโครงการเดียวกันให้เหมาะสมกับโอกาสทางการตลาด (3) ให้สิทธิผู้ซื้อแต่ละรายสามารถซื้อได้ไม่เกิน 2 หน่วย/ครัวเรือน (ราย) เพื่อรองรับการขยายครอบครัวของผู้ซื้อได้อย่างเหมาะสม โดยยังคงได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐจำนวน 80,000 บาทต่อหน่วย (4) ยกเลิกข้อจำกัดการโอนสิทธิบ้านเอื้ออาทร(จากเดิมโอนเมื่อครบ 5 ปี) โดยให้การเคหะแห่งชาติ ทำข้อตกลงกับผู้ซื้อในกรณีที่มีการโอนขายสิทธิหน่วยที่อยู่อาศัยก่อนสิ้นปีที่ 5 ให้กับผู้ที่ไม่เข้าเกณฑ์เป็นผู้มีรายได้น้อยตามที่การเคหะแห่งชาติกำหนด โดยผู้ซื้อจะต้องคืนเงินอุดหนุนให้รัฐจำนวน 80,000 บาท/หน่วย และ (5) มอบนโยบายให้กระทรวงคมนาคมสนับสนุนการขยายเส้นทางเดินรถสาธารณะให้เข้าถึงโครงการหรือจัดให้มีรถสาธารณะระยะสั้นให้บริการเดินรถเชื่อมต่อกับเส้นทางเดินรถสาธารณะปกติ

2.2.5 เห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติเร่งดำเนินการศึกษาความเหมาะสมเพื่อแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรอย่างเบ็ดเสร็จ นำไปปฏิบัติได้จริงและประหยัดงบประมาณภาครัฐในรูปแบบต่าง ๆ เช่น การจัดตั้งบริษัทลูก การจัดตั้งกองทุนรวมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือองค์การมหาชน เพื่อรับโอนธุรกรรมโครงการบ้านเอื้ออาทรจากการเคหะแห่งชาติ โดยให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญาจ้างที่ปรึกษาโครงการฯ และนำเสนอคณะรัฐมนตรีในกรณีที่การเคหะแห่งชาติไม่สามารถแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรอย่างเบ็ดเสร็จได้ภายในปี 2553 ให้ดำเนินการ ดังนี้

(1) จัดทำแผนจัดหาแหล่งเงินสนับสนุนฉุกเฉิน (Working Capital Management)

(2) จัดทำแผนการเพิ่มประสิทธิภาพองค์กรและแผนลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เป็นรูปธรรมเสนอต่อรัฐบาล ทั้งในกรณีที่ยังคงดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทรเช่นปัจจุบัน และกรณีที่แยกธุรกรรมของโครงการบ้านเอื้ออาทรออกไป

2.2.6 มอบนโยบายให้กระทรวงการคลังและกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์พิจารณาแนวทางการลดอัตราดอกเบี้ยให้ต่ำกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน เช่น

ปรับโครงสร้างแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยสูง เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดภาระดอกเบี้ยของโครงการ และการแก้ปัญหาสถานะทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ สำหรับการลงทุนในโครงการบ้านเอื้ออาทร

2.3 ข้อสังเกตเพิ่มเติม

2.3.1 เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการ ดังนี้

(1) ควรจะต้องทราบว่าทรัพย์สินโครงการบ้านเอื้ออาทรโดยเฉพาะ ที่ลงทุนไปแล้วและยังไม่ได้ดำเนินการต่อ หรืออาคารที่คงเหลือและขายไม่ได้ ว่ามีจำนวนและมูลค่าเท่าใด หากต้องขายออกไปในตลาดควรขายในราคาที่จะสะท้อนความเป็นจริง หรือตามราคาตลาด ทั้งนี้ หากเก็บทรัพย์สินไว้นานก็จะมีต้นทุนภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นเป็นภาระทางการเงินของการเคหะฯ ต่อไป ดังนั้นการเคหะแห่งชาติควรจะต้องทำการประเมินมูลค่ากรณีขายยกเลิกทั้งโครงการบ้านเอื้ออาทร (Liquidate Value)

(2) ควรคำนึงถึงบทบาทในเชิงสังคมตามภารกิจของการเคหะแห่งชาติ ด้วย กล่าวคือ การช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนั้นหากผู้ซื้อบ้านซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยมีปัญหาในการผ่อนชำระหรือค้างชำระ การเคหะแห่งชาติควรพิจารณาถึงแนวทางในการดำเนินการผ่อนผันหรือผ่อนปรน เพื่อให้ผู้ซื้อยังคงสามารถมีที่อยู่อาศัย โดยอาจปรับเปลี่ยนเป็นรูปแบบการเช่าไปก่อนในขณะที่มีปัญหา และเมื่อมีความพร้อมก็สามารถเปลี่ยนรูปแบบเป็นการซื้อในภายหลัง

(3) ควรมีสัญญารูปแบบอื่นที่จะช่วยให้ผู้ซื้อบ้านที่ไม่ได้รับการพิจารณาจากสถาบันการเงิน ได้มีที่อยู่อาศัย โดยอาจเริ่มต้นจากการเช่า และค่อยเปลี่ยนมาเป็นการซื้อในภายหลัง

(4) ควรให้สิทธิผู้ซื้อสามารถซื้อได้มากกว่า 1 หน่วย เพื่อรองรับการขยายครอบครัวของผู้ซื้อได้อย่างเหมาะสม โดยเห็นควรเปิดโอกาสให้สามารถซื้อได้ 2 หน่วย โดยยังคงได้รับการอุดหนุนหน่วยละ 80,000 บาท

(5) ควรปรับปรุงมาตรการทางการตลาดให้เป็นแนวทางเชิงรุก เพื่อสามารถขายที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น เพิ่มมูลค่าของโครงการ และสร้างแรงจูงใจให้เกิดความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

(6) ควรให้นำเรื่องการขอไม่คืนเงินอุดหนุน และการขายทั้งอาคาร/โครงการ ให้แก่เอกชน ไปพิจารณารวมกับการแก้ไขปัญหาระยะยาว

2.3.2 กระทรวงการพัฒนาสังคมฯ และสำนักบริหารหนี้สาธารณะ ควรร่วมกันพิจารณาหาแนวทางการลดอัตราดอกเบี้ยของโครงการฯ ให้ต่ำกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน เช่น ปรับโครงสร้างแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยสูง เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อลดภาระดอกเบี้ยของโครงการฯ และการแก้ปัญหาของสถานะการเงินแก่การเคหะแห่งชาติ

3. ข้อเสนอเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา

คณะกรรมการเฉพาะกิจ ฯ เห็นชอบมาตรการแก้ไขปัญหาคโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 8 มาตรการ เพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป ดังนี้

3.1 มาตรการปรับลดหน่วยก่อสร้าง เห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติปรับลดหน่วยก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรจาก 300,504 หน่วย เป็น 281,556 หน่วย และให้พิจารณาความเป็น

ไปได้ในการปรับลดหน่วยก่อสร้างลงอีก โดยอาจเลือกดำเนินการเฉพาะพื้นที่ที่มีศักยภาพและมีความต้องการอย่างแท้จริง เพื่อการเคหะแห่งชาติจะได้ไม่ต้องลงทุนในหน่วยที่ไม่สามารถขายได้ และไม่ต้องรับภาระดอกเบี้ยหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จของหน่วยที่ขายไม่ได้ ตลอดจนลดภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารชุมชนที่จะนำไปสู่การขาดสภาพคล่องทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ

3.2 มาตรการด้านการเงิน เห็นควรจัดสรรงบประมาณชดเชยภาระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่การเคหะแห่งชาติ จำนวน 4,792 ล้านบาท โดยให้จัดสรรเงินชดเชยในปีงบประมาณ 2552 จำนวน 3,587 ล้านบาท (ส่วนที่เหลือจำนวน 1,204 ล้านบาท ให้ชดเชยกรณีไม่สามารถแยกทรัพย์สินเชื้ออาหารออกจากบัญชีการเคหะแห่งชาติได้แล้วเสร็จในปี 2553) ประกอบด้วย

3.2.1 ค่าชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากนโยบายขยายอายุสัญญาก่อสร้างแก่ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างซึ่งเป็นผู้สัญญากับการเคหะแห่งชาติ ตามเงื่อนไขของมติคณะรัฐมนตรีครั้งแรก เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2550 และครั้งที่สองเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2551 จำนวน 1,818 ล้านบาท

3.2.2 ค่าชดเชยดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกโครงการและปรับลดหน่วยก่อสร้าง จำนวน 569 ล้านบาท

3.2.3 ค่าชดเชยดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานในระยะเวลา 6 เดือน หลังก่อสร้างเสร็จ จำนวน 1,200 ล้านบาท

ในกรณีที่ไม่สามารถจัดสรรงบประมาณในปี 2552 ให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการบริหารงบประมาณที่มีอยู่ในปีงบประมาณ 2552 มาเป็นเงินชดเชยภาระค่าดอกเบี้ยดังกล่าวไปก่อน และให้เปลี่ยนแปลงเงินชดเชยที่ได้รับจัดสรรในปี 2553 จำนวน 3,166 ล้านบาท ไปตั้งจ่ายคืนตามจำนวนและรายการที่เปลี่ยนแปลงไปโดยให้ทำความเข้าใจกับสำนักงานงบประมาณ พร้อมทั้งจัดสรรงบประมาณส่วนที่ยังจัดสรรให้ไม่ครบเพิ่มเติมในปี 2553 จำนวน 421 ล้านบาท

หน่วย: ล้านบาท

ค่าชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	รวม
1. การขยายระยะเวลาก่อสร้าง 180 วันตามมติ ครม.	1,818	-	-	1,818
2. การยกเลิกโครงการ/ปรับลดหน่วยก่อสร้าง	569	598	607	1,774
3. ภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นหลังก่อสร้างเสร็จ (6 เดือน)	1,200	-	-	1,200
รวม	3,587	598	607	4,792

3.3 มาตรการด้านการตลาด

3.3.1 เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติเสนอขายโครงการในลักษณะยกอาคารหรือขายทั้งโครงการให้แก่หน่วยงานภาครัฐ รวมถึงองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นได้ โดยมีเงื่อนไขให้หน่วยงานภาครัฐนั้นๆ ต้องดูแลจัดสรรที่อยู่อาศัยนี้ให้แก่ข้าราชการ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ในสังกัดของตนที่มีรายได้น้อย

3.3.2 ให้การเคหะแห่งชาติหารือกับกระทรวงกลาโหมและสำนักงานตำรวจแห่งชาติที่อยู่ระหว่างการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยให้แก่ข้าราชการในสังกัด พิจารณานำบ้านเชื้ออาหารไปจัดสรรให้แก่ข้าราชการหรือพนักงานในสังกัดด้วย

3.3.3 ให้การเคหะแห่งชาติจัดทำแผนกลยุทธ์การตลาดเชิงรุก เพื่อเพิ่มมูลค่าของโครงการและสร้างแรงจูงใจให้เกิดความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

3.4 มาตรการด้านราคา

3.4.1 เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติสามารถปรับราคาขายบ้านเอื้ออาทรตามทำเลและศักยภาพของโครงการ รวมถึงการปรับราคาขายที่มีความแตกต่างกันภายในโครงการเดียวกัน ให้เหมาะสมกับโอกาสทางการตลาด ทั้งนี้ ในการกำหนดนโยบายราคาดังกล่าว การเคหะแห่งชาติควรคำนึงถึงปัจจัยเงินอุดหนุนของรัฐบาล โอกาสการเข้าถึงที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ต้นทุนการดูแลรักษาระหว่างรอการขาย และฐานะทางการเงินสุทธิของโครงการ

3.4.2 เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติพิจารณาแนวทางการผ่อนผัน/ผ่อนปรน ในกรณีที่ผู้มีรายได้น้อยมีปัญหาในการผ่อนชำระหรือค้างชำระ โดยอาจปรับเปลี่ยนเป็นรูปแบบจากซื้อเป็นการเช่า หรือจัดทำสัญญาในรูปแบบอื่นเพื่อช่วยเหลือผู้ซื้อบ้านในกรณีที่ไม่ผ่านการพิจารณาจากสถาบันการเงิน เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามวัตถุประสงค์หลักของโครงการบ้านเอื้ออาทร

3.5 มาตรการผ่อนปรนเงื่อนไขด้านกฎระเบียบ

3.5.1 เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติขายโครงการบ้านเอื้ออาทรได้โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยของผู้ซื้อแต่ละราย โดยมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐจำนวน 80,000 บาทต่อหน่วย เฉพาะ 2 หน่วยแรกเท่านั้น

3.5.2 เห็นควรให้ยกเลิกข้อจำกัดการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเอื้ออาทร (จากเดิมโอนเมื่อครบ 5 ปี) โดยมีเงื่อนไขให้การเคหะแห่งชาติทำข้อตกลงกับผู้ซื้อในกรณีที่มีการโอนขายสิทธิหน่วยที่อยู่อาศัยก่อนสิ้นปีที่ 5 โดยผู้ซื้อจะต้องคืนเงินอุดหนุนให้รัฐจำนวน 80,000 บาท/หน่วย

3.6 มาตรการด้านบริการพื้นฐาน เห็นควรให้กระทรวงคมนาคมสนับสนุนการขยายเส้นทางเดินรถสาธารณะให้เข้าถึงโครงการ หรือจัดให้มีรถสาธารณะระยะสั้นให้บริการเดินรถเชื่อมต่อกับเส้นทางเดินรถสาธารณะปกติ

3.7 มาตรการการแก้ปัญหาระยะยาว

3.7.1 เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติเร่งศึกษาความเหมาะสมเพื่อแก้ไขอย่างเบ็ดเสร็จในรูปแบบต่างๆ เช่น การจัดตั้งบริษัทลูก การจัดตั้งกองทุนรวมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Property Development Fund) และองค์การมหาชน เพื่อรับโอนธุรกรรมโครงการบ้านเอื้ออาทรจากการเคหะแห่งชาติ โดยให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญาจ้างที่ปรึกษาโครงการฯ

3.7.2 ในกรณีที่การเคหะแห่งชาติไม่สามารถแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรอย่างเบ็ดเสร็จได้ภายในปี 2552 เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการ ดังนี้

(1) จัดทำแผนจัดหาแหล่งเงินสนับสนุนฉุกเฉิน (Working Capital Management)

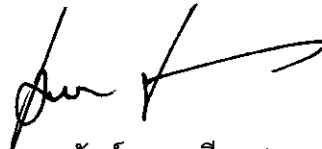
(2) จัดทำแผนการเพิ่มประสิทธิภาพองค์กรและแผนลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เป็นรูปธรรมเสนอต่อรัฐบาล ทั้งในกรณียังคงดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรเช่นปัจจุบัน

และกรณีแยกรักรกรรมโครงการบ้านเอื้ออาทรออกไป สำหรับการขอไม่คืนเงินอุดหนุนและการขายทั้งโครงการ/อาคารให้แก่เอกชน เห็นควรให้นำไปพิจารณารวมกับการแก้ไขปัญหาระยะยาว

3.8 มาตรการลดภาระต้นทุนทางการเงิน เห็นควรให้กระทรวงการคลังและกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ร่วมพิจารณาแนวทางการลดภาระต้นทุนทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ (อัตราดอกเบี้ยเงินกู้) สำหรับการลงทุนในโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อเป็นการลดภาระดอกเบี้ยของโครงการฯ และการแก้ปัญหาของสถานะการเงินแก่การเคหะแห่งชาติ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบ ตามข้อ 3 ด้วย
จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายชวรัตน์ ชาญวีรกูล)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประธานคณะกรรมการเฉพาะกิจ

เพื่อพิจารณาดำเนินการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร

สำนักงานเลขานุการรัฐมนตรี กลุ่มงานการเมือง

โทร. 02 223 2214 โทรสาร 02 226 3479

ฝ่ายประสานงาน 02 280 4085 ต่อ 3414 และ 02 351 6074