

# ***Notitie prioritering woningbouwlocaties 2016-2021***

*Stand van zaken februari 2014*

## Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Wat is veranderd in het afgelopen jaar?
  - 2.1 Algemene ontwikkelingen
  - 2.2 Woonakkoord / landelijke ontwikkelingen
  - 2.3 Regionale woningbouwafspraken en woningbehoefteonderzoek
  - 2.4 Woonbehoefte
  - 2.5 Woningbouwprogramma Goirle
3. Stand van zaken woningbouwprojecten
  - 3.1 Geprioriteerde projecten
  - 3.2 Overige projecten
4. Conclusies en advies
  - 4.1 Algemeen
  - 4.2 Prioritering
  - 4.3 Advies

### Bijlagen

- I Raadsinformatie 'Percentage opleveringen goedkoop', oktober 2013

## 1. Inleiding

In 2012 is de notitie prioritering woningbouwlocaties 2016-2021 opgesteld. In deze notitie is vastgelegd dat jaarlijks zal worden gekeken wat de stand van zaken is. Op basis daarvan kan worden gekeken of er aanleiding is om de notitie bij te stellen. In januari 2013 is een eerste stand van zaken notitie opgesteld. Onderhavige notitie volgt deze op. Geschetst wordt welke ontwikkelingen er in het afgelopen jaar zijn geweest.

De notitie prioritering woningbouwlocaties is na raadsbehandeling op 20 december 2011, door het college definitief vastgesteld op 13 maart 2012. In deze notitie zijn alle potentiële woningbouwlocaties getoetst aan de in de Woonvisie opgenomen criteria met betrekking tot woonbehoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief), nut en noodzaak van een ontwikkeling vanwege andere beleidsdoelen, ruimtelijke kwaliteit, grond / sturingsmogelijkheden en financiële haalbaarheid en risico's. Allereerst is in dat licht bekeken welke locaties in het bijzonder geschikt zijn om te voorzien in de geconstateerde woonbehoefte. Binnen deze groep van mogelijke locaties, heeft vervolgens een verdere weging plaatsgevonden. Door deze stappen te nemen, zijn uiteindelijk alleen die potentiële locaties naar boven gekomen, die in het bijzonder geschikt zijn om te voorzien in een geconstateerde woonbehoefte. Indien dit bij een locatie niet het geval was, kwam de locatie niet aan de orde bij de verdere weging.

Nadat de prioriteringsnotitie is vastgesteld, is een aantal vervolgstappen gezet. Allereerst zijn betrokken partijen geïnformeerd over de besluitvorming. Met de partijen waarvan de locatie prioriteit heeft gekregen, heeft overleg plaats gevonden over de (on)mogelijkheden van ontwikkeling van de locaties. Partijen zijn door de gemeente daarmee meteen geïnformeerd over de nieuwe bevolkings- en woningbehoefte prognose 2011 van de provincie Noord-Brabant. De groei van de bevolking en de woonbehoefte in de komende jaren is in deze prognose voor Goirle veel lager, dan in de prognose van 2008. Inmiddels is in de regionale woningbouwafspraken 2013 vastgelegd dat de woningbouwaantallen voor Goirle naar beneden zijn bijgesteld.

Los van de jaarlijkse stand van zaken notities, is de gemeenteraad aan de hand van de Burap presentaties geïnformeerd over de stand van zaken van de geprioriteerde projecten. In 2013 heeft Kompaan en de Bocht aangegeven op de huidige locatie van De Bocht een serviceresidentie te willen realiseren. Besloten is om medewerking te verlenen aan het initiatief en als eerste stap een intentieovereenkomst te sluiten. In de notitie prioritering woningbouw is daarmee een wijziging aangebracht.

## **2. Wat is veranderd in het afgelopen jaar?**

### **2.1 Algemene ontwikkelingen**

In 2013 is het zoeken naar de juiste omslag van 'blauwdrukdenken' naar meer organische gebiedsontwikkeling en vraaggericht ontwikkelen herkenbaar.

"Gemeenten, corporaties en ontwikkelaars moeten veel meer dan voorheen kunnen omgaan met onzekerheden, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Want als we één ding geleerd hebben in de afgelopen tijd, dan is het wel dat de toekomst niet te voorspellen is. Dit brengt een spannende opgave met zich mee als het gaat om korte termijn handelen en langetermijnvisie. (Annemiek Lucas, 'Stedelijke ontwikkeling vraagt andere houding en nieuwe competenties', in: [www.gebiedsontwikkeling.nu](http://www.gebiedsontwikkeling.nu)).

In een tijd waarin de woningbouw nog niet echt op gang is gekomen, er steeds vaker gefaseerd, en in kleine hoeveelheden ontwikkeld wordt, wordt gezocht naar nieuwe manieren van ontwikkelen. Bij bijvoorbeeld de visie- en planvorming voor de Zuidrand in Goirle is deze zoektocht terug te zien.

### **2.2 Woonakkoord / landelijke ontwikkelingen**

Wonen en de woningmarkt zijn in het afgelopen jaar ook landelijk een veelbesproken onderwerp geweest. Uiteindelijk is in december 2013 het woonakkoord gesloten. Hiermee heeft de regering samen met een aantal oppositiepartijen een integrale visie op de woningmarkt vastgesteld.

Deze visie bestaat uit vier pijlers:

1. het aanjagen van duurzame investeringen;
2. een evenwichtige aanpak op de huurmarkt;
3. meer ruimte voor kopers;
4. zorg voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

Concreet houdt het akkoord in dat er een investeringsimpuls wordt gegeven aan de markt door de BTW op verbouwing en renovatiewerken in de bestaande bouw voor 1 jaar te verlagen naar 6% en een revolverend fonds<sup>1</sup> in te stellen voor energiebesparing in de gebouwde omgeving.

De gevolgen voor corporaties zijn ingrijpender. In het woonakkoord is definitief besloten dat zij allen een verhuurdersheffing moeten gaan afdragen aan het Rijk. De opbrengst van deze heffing kent geen koppeling met investeringen op de woningmarkt. Investeren in de huurvoorraad zowel bestaand, als nieuw, wordt voor corporaties dus nog moeilijker dan het al was omdat simpelweg de financiële middelen bij corporaties ontbreken.

<sup>1</sup>Het idee van een revolving fund, ofwel een revolverend fonds is dat een overheid tijdelijk middelen beschikbaar stelt. De uitgezette middelen moeten dus weer terug worden betaald, eventueel met rente of door betaling van een rendement. Na elke aflossing kunnen de middelen die in het fonds terugvloeien opnieuw worden ingezet voor het bereiken van het beleidsdoel. Idealiter dekken de inkomsten alle kosten en risico's zodat het fonds niet meer hoeft te worden bijgevuld.

Wel is er een versoepeling in de huurprijzen die corporaties mogen berekenen.

Voor koopwoningen blijft het voorlopig zo dat hypotheeklen volledig en annuïtair moeten worden afgelost (binnen 30 jaar).

### **2.3 Regionale woningbouwafspraken en woningbehoefteonderzoek**

De provinciale Verordening ruimte stelt dat jaarlijks *kwantitatieve* regionale woningbouwafspraken gemaakt moeten worden.

Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose worden deze woningbouwafspraken gemaakt. Iedere vier jaar wordt een nieuwe prognose gemaakt en hiermee is de grondslag voor de te maken afspraken, aan verandering onderhevig. Hoewel de prognose niet jaarlijks wijzigt en dus de benodigde toevoeging aan de woningvoorraad niet elk jaar anders is, zijn de aantallen in de woningbouwafspraken wel steeds verschillend. Dit heeft te maken met het feit dat de tienjaarsperiode jaarlijks met een jaar opschuift. Dit betekent dat woningen die in het voorgaande jaar zijn gebouwd van de opgave worden afgetrokken. Het laatste jaar van de tienjaarsperiode wordt toegevoegd. Dit kan er toe leiden dat er (grote) verschillen per jaar lijken te zijn zonder dat de prognose wijzigt.

De eerste notitie prioritering woningbouwlocaties uit 2011 is gebaseerd op de toen geldende regionale woningbouwafspraken. De afspraak was dat de gemeente Goirle tot tussen 2010 en 2021 1450 woningen mocht bouwen. Op basis van de provinciale bevolkings- en woonbehoefteprognose 2008, had de gemeente Goirle een woningbouwopgave van 1150 woningen. Daarbij is afgesproken dat de gemeente Goirle 300 woningen meer mag bouwen. Deze 300 woningen dienden ingezet te worden op specifieke doelgroepen.

In 2011 is een nieuwe provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose vastgesteld. De groei van de bevolking en de woonbehoefte in de komende jaren is in deze prognose voor Goirle veel lager, dan in de vorige prognose van 2008. Sinds deze, meest actuele, provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose zijn medio 2013 nieuwe regionale woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2012-2021. In december zijn deze afspraken herijkt en gemaakt voor de periode 2013-2022. Het uitgangspunt is het aantal woningen dat de woningvoorraad van de gemeente Goirle tussen 1 januari 2013 en 1 januari 2022 zou moeten toenemen. Voor de gemeente Goirle zijn dit 485 woningen.

In de nieuwe regionale woningbouwafpraak zit nog een aantal 'extra' woningen op basis van een subregionale afspraak. In 2009 zijn namelijk subregionale afspraken gemaakt op basis waarvan de gemeente Goirle, naast de woonbehoefte, nog een aantal woningen mag bouwen. Toen is afgesproken dat de gemeente Goirle 300 woningen in specifieke categorieën en doelgroepen bouwt. Deze aantallen zijn in mindering gebracht op het aantal woningen dat Tilburg mag bouwen. Inmiddels is een aantal van deze 'extra' woningen gerealiseerd. In het kader van de nieuwe woningbouwafspraken heeft dan ook een actualisatie van de subregionale afspraak plaatsgevonden. Gebleken is dat in de gemeente Goirle inmiddels al 123 woningen, passende binnen de subregionale afspraak, opgeleverd zijn. In de nieuwe regionale woningbouwafspraken is afgesproken dat deze 123 woningen in mindering worden gebracht op het totaal van 300 woningen. Hierdoor komt de subregionale afspraak uit op 175 woningen<sup>2</sup>. In totaal mag de gemeente in deze periode (2013-2022) dus 660 woningen bouwen.

De regio Hart van Brabant heeft in december 2013 besloten om in 2014 gezamenlijk een regionaal *kwantitatief* woningbehoefteonderzoek uit te voeren. Met het onderzoek wordt informatie verkregen op regionaal niveau over de woonbehoeften in de regio en de verschillende leefstijlen. De onderzoeksresultaten gaan inzicht en aanknopingspunten bieden voor verdere regionale afstemming over het wonen in Hart van Brabant.

#### **2.4 Woonbehoefte**

In het Woonbehoefte-onderzoek Goirle dat in 2010 is gedaan en wat de basis heeft gevormd voor de Woonvisie 2011, is een aantal tekorten geconstateerd. De grootste tekorten zijn de beschikbaarheid van goedkope en middeldure koopwoningen (starters en doorstarters) en tekort aan (betaalbare) huurwoningen (starters en senioren / zorg). In de jaren 2011 tot 2014 zijn er in de categorie goedkope koop en goedkope huur in totaal 230 woningen opgeleverd of in aanbouw (zie bijlage I). Hiermee is het grote tekort dat in 2010 is geconstateerd voor een groot gedeelte ingelopen. Het is gezien voorgaande de vraag of het voor nieuwe woningbouwprojecten nog noodzakelijk is om 25% van het programma te moeten realiseren in de goedkope sector.

Daarmee blijven (al dan niet betaalbare) woningen die geschikt zijn voor senioren en zorg het grootste tekort. In nieuwbouw zou daar dan ook vooral op ingezet moeten worden.

Voor het overige vraagt de woningmarkt op dit moment om gevarieerd en flexibel bouwen. Door kleine hoeveelheden woningen, in verschillende typen en categorieën op de markt te brengen, kan worden ingespeeld op de woonbehoefte en wordt concurrentie tussen plannen vermeden.

<sup>2</sup> In de regionale woningbouwafspraken worden alle getallen afgerond op 5-10 tallen.

## 2.5 Woningbouwprogramma Goirle

### Nieuwe woningbouwafspraken (2013-2022):

peilmoment 01-02-2014

Woonbehoefte gemeente Goirle:	485 woningen
Subregionale afspraken:	175 woningen
Totaal:	<b>660 woningen</b>

### In aanbouw:

Van Hogendorpplein	71
Vier Kwartieren III	30
Heisteeg	6
Boschkens fase 5	33

### In harde plancapaciteit (bestemmingsplan vastgesteld):

Boschkens fase 5	164
Heisteeg (excl. Ruimte voor Ruimte) <sup>3</sup>	40
Boschkens fase 6	145
Vier Kwartieren III	14
Fonkelsteen	25

### In Planologische voorbereiding:

Boschkens fase 4	80
Dorpsplein Riel	10

### Geprioriteerde projecten tot 2022:

Tilburgseweg-Kalverstraat	20
Zuidrand	180
Centrumlocaties	46-55
Vonderstraat	10-13
Dorpsplein Riel	4-7
De Bocht	138

<sup>3</sup> Ruimte voor Ruimte woningen tellen niet mee in de aantallen voor de regionale woningbouwafspraken.

## Conclusie:

In aanbouw:	107
Harde capaciteit	421
Totaal in harde capaciteit:	528
Planologische voorbereiding	90
Geprioriteerde projecten	398-413
Programma totaal	1016-1031

De woningbouwafspraken zijn niet alleen een begrenzing van wat de gemeente 'mag' bouwen, maar zijn ook de opgave waar de gemeente voor staat. Het aantal is immers gebaseerd op de woningbehoefte (woningtekorten) die er in de gemeente zijn. Op het moment dat plannen vertragen of zelfs niet doorgaan, wordt geen invulling gegeven aan de woonbehoefte en blijven tekorten bestaan. Dit heeft een nadelig effect op de verhuismogelijkheden. Dit pleit ervoor om meer plannen in voorbereiding te hebben dan uiteindelijk in een bepaalde periode gerealiseerd mogen worden. Hiermee wordt flexibiliteit gecreëerd en kan stagnatie van de woningbouw worden voorkomen. Van belang hierbij is dat voorkomen wordt dat overprogrammering leidt tot het plannen die elkaar gijzelen omdat de markt niet alle woningen kan opnemen. Een ander risico van het 'in de lucht houden' van meer plannen dat we feitelijk mogen realiseren, is dat wanneer er geen plannen vertragen of uitvallen, de provincie hiermee niet instemt. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld en de ontwikkelende partij niet kan bouwen. Om dit risico te beperken is het van belang om hierover te communiceren met initiatiefnemers, om te voorkomen dat de gemeente financiële claims krijgt.

Ervaring leert, dat in de 'goede' jaren van de woningbouw, om 100% van de behoefte te realiseren ongeveer 130% van de behoefte in voorbereiding moet worden genomen. De crisis waarin de woningmarkt zich de laatste jaren bevindt, kenmerkt zich door meer vertragingen en meer planuitval dan daarvoor. Het lijkt daarom niet bezwaarlijk om, met inachtneming van de risico's, plannen voor een groter aantal voor te bereiden. Het huidige woningbouwprogramma laat een percentage van ongeveer 150% zien.

Op het moment dat de gemeente een bestemmingsplan gaat vaststellen kijkt de provincie of het hard maken van deze plancapaciteit past binnen de provinciale kader en de regionale woningbouwafspraken. Als met het vaststellen van zo'n bestemmingsplan het afgesproken aantal woningen wordt overschreden zal de provincie hier niet mee instemmen. Dit kan (zal) er toe leiden dat een bestemmingsplan niet wordt vastgesteld.

Op grond van bovenstaande berekeningen betekent dit concreet dat op het moment dat er nog een groot bestemmingsplan wordt vastgesteld, de Goirlese bouwruimte op is en er geen bestemmingsplannen meer kunnen worden vastgesteld. Op dit moment bestaat de harde plancapaciteit uit 528 woningen en is er nog ruimte om 132 (660-528) woningen in harde plancapaciteit om te zetten.

Overwogen moet worden om plannen gefaseerd in procedure te brengen. Dit is mogelijk met een bestemmingsplan, maar ook een projectplan biedt hiertoe mogelijkheden.



### **3. Stand van zaken woningbouwprojecten**

#### **3.1 Geprioriteerde projecten**

Uit een lijst van 20 potentiële woningbouwlocaties zijn uiteindelijk 9 locaties in Riel en Goirle geprioriteerd om in de periode 2016-2021 invulling te geven aan de gewenste woningbouwontwikkeling van de gemeente Goirle. De huidige stand van zaken van de 9 geprioriteerde projecten is als volgt.

##### Tilburgseweg / Kalverstraat

In 2013 zijn de randvoorwaarden voor ontwikkeling van deze locatie vastgesteld. Eigenaar van deze locatie, woonstichting Leystromen, heeft aangegeven dat zij de voorkeur heeft om de locatie als grondpositie in de markt te zetten.

##### Van Besouw en Havep

In 2013 heeft de gemeente randvoorwaarden en uitgangspunten vastgesteld waaraan de visie voor de 'Zuidrand' moet voldoen. De aansluiting bij de woonbehoefte en de fasering van de bouw vormen hier een belangrijk onderdeel van. Een eerste concept van de visie wordt binnenkort aan het college voorgelegd.

##### Centrumlocaties de Wildert (excl. Mainframe) en het Zorgcentrum

In 2013 is besloten het Zorgcentrum niet te verplaatsen zolang er geen integrale gebiedsvisie is. De gemeente oriënteert zich ten aanzien van een op te stellen integrale visie voor de centrumlocaties.

##### Vonderstraat

Deze locatie is deels in eigendom van een ontwikkelaar en deels van de gemeente. Gezamenlijk wordt een financiële doorrekening gedaan en worden afspraken gemaakt over planvorming en planning.

##### Dorpsplein Riel

N.a.v. de vastgestelde randvoorwaarden en aandachtspunten Dorpsplein (deelproject integraal dorpsontwikkelingsplan Riel) zijn gesprekken gevoerd met eigenaren aan het Dorpsplein. Woonstichting Leystromen is voornemens 6 wooneenheden te realiseren in het bestaande gebouw van de Kosterei. De fietsenmaker heeft een plan ingediend om 4 appartementen te realiseren. De planologische voorbereidingen zijn hiervoor gestart. Dit betekent dat er voor het Dorpsplein nog een bouwruimte is van ca. 4 tot 7 woningen.

##### De Bocht

Voor de locatie De Bocht is een intentieovereenkomst gesloten voor een ontwikkeling van een serviceresidentie (120 appartementen) in combinatie met 18 patiowoningen. Contractueel is geregeld dat de overeenkomst, waaronder de toezegging van de woningaantallen, eindigt indien er niet binnen 2 jaar na het sluiten van deze overeenkomst een vervolgovereenkomst gesloten is.

#### **3.2 Overige projecten**

##### Maria Boodschap

Bij de behandeling van de notitie prioritering heeft de gemeenteraad in 2011 een motie aanvaard. Hierin heeft de gemeenteraad het college verzocht om: 'met de eigenaar van de kerk nader te onderzoeken in hoeverre een herbestemming van het kerkgebouw voor o.a. goedkope woningen met een goede prijs-kwaliteit verhouding voor doelgroepen reëel is. Wanneer de plannen inderdaad tot behoud van het monument en de realisatie van goedkope woningen - voor doelgroepen die

aansluiten bij de woonbehoefte in de gemeente Goirle - leiden, hiervoor ruimte te creëren binnen het woningbouwprogramma'.

Het college heeft afgelopen periode de haalbaarheid onderzocht. De locatie neemt daarmee een uitzonderingspositie in, omdat de afweging niet geheel in lijn is met de gekozen richting in de prioriteringsnotitie.

De ontwikkelaar heeft in 2012-2013 de locatie nader onderzocht en denkt nu aan 30 tot 40 wooneenheden. Een schetsplan is voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultuurhistorie. De Rijksdienst heeft aangegeven dat het realiseren van woningen in de voormalige kerk aanvaardbaar is, maar dat het voorgelegde plan te veel afbreuk doet aan het monumentale karakter van de kerk.

Daarnaast is aan de ontwikkelende partij gevraagd om nog informatie aanleveren over de betaalbaarheid, de prijs-kwaliteitverhouding, de doelgroep. Om aan te tonen dat de plannen voldoen aan de motie van de gemeenteraad. Tot dusver heeft de gemeente hierover geen informatie ontvangen. In november 2013 heeft het college daarom in een brief aan de eigenaar gevraagd naar de stand van zaken en de planning. Ook hierop heeft het college geen reactie gekregen.

Bovenstaande toont aan dat in de afgelopen periode niet is aangetoond dat herontwikkeling passend in de voorwaarden uit de motie van de gemeenteraad, haalbaar is.

## **4. Conclusies en advies**

### **4.1 Algemeen**

Ook in 2013 duurde de crisis op de woningmarkt voort. Merkbaar is dat ontwikkelingen op dit moment erg traag gaan en er sterk gefaseerd wordt. Ontwikkelingen met een kleinere schaalomvang, zoals de initiatieven rond het Dorpsplein, laten zien dat er wel beweging is. Ook nieuwe initiatieven zoals het plan van De Bocht, doen zich voor.

### **4.2 Prioritering**

Gelet op de ontwikkelingen van het afgelopen jaar kan op basis van het voorgaande een aantal conclusies worden getrokken.

- Er zijn nieuwe regionale woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2013 tot en met 2022. Het aantal is lager dan de voorgaande woningbouwafspraken.
- Twee jaar na de vaststelling van de prioritering van woningbouwlocaties is zichtbaar dat ontwikkeling van nieuwe locaties erg traag gaat. Er is nog geen enkel concreet nieuw project 'geland' en spreekwoordelijk hangen er nog vele in de lucht.
- In de lopende projecten zijn weliswaar wat wijzigingen en vertragingen opgetreden, maar er zijn geen aanwijzingen dat plannen geen doorgang zullen vinden. Er wordt gebouwd.
- Om te voldoen aan de woningbouwopgave is het plannen van een overcapaciteit nodig om vertragingen op te vangen. De ervaring heeft geleerd dat er zelfs in de 'goede tijden' van de woningmarkt projecten vertragen of afvallen.
- In 2014 bestaat de kans dat een aantal van de nu in planologisch voorbereiding zijnde plannen worden vastgesteld en daarmee harde plancapaciteit worden. Harde plancapaciteit heeft rechtstreeks invloed op de bouwruimte die dan resteert. In besluitvorming over deze projecten zal meegewogen moeten worden welke ruimte resteert om aan de woonbehoefte te voldoen en afgewogen moeten worden of een verdere fasering kan worden aangebracht.
- Van onverminderd belang is het voorkomen dat afzet van woningen wordt bemoeilijkt doordat concurrentie ontstaat tussen de verschillende lopende én nieuwe projecten. Fasering en verscheidenheid in aanbod verdienen daarbij aandacht.
- In de afgelopen periode is niet aangetoond dat herontwikkeling van de Maria Boodschap, passend in de voorwaarden uit de motie van de gemeenteraad, haalbaar is.

### **4.3 Advies**

Ten aanzien van de Maria Boodschap is het advies om deze locatie niet te prioriteren.

Met een gedaalde woningbouwopgave, een woningmarkt die trager en gefaseerder tot stand komt en behoefte aan flexibiliteit in planvorming, is het overall advies dat voorzichtigheid geboden is. Voorzichtigheid in de zin dat bij planontwikkeling goed afgewogen dient te worden welke consequenties het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen (en daarmee aantallen tot harde plancapaciteit makend) heeft op het woningbouwprogramma van Goirle. Op enig moment kan zich de situatie voordoen dat de 'bouwruimte' op geraakt.

In dit licht is het verstandig initiatiefnemers van de geprioriteerde woningbouwlocaties in Goirle te berichten over de nieuwe woningbouwafspraken en de (mogelijke) effecten daarvan.

Op basis van de bovenstaand beschreven bevindingen wordt geadviseerd om de notitie 'prioritering woningbouwlocaties 2016-2021' aan te passen door het toevoegen van de locatie van Kompaan en

de Bocht. Voor het overige op dit moment geen aanpassingen aan te brengen in de prioritering woningbouwlocaties 2016-2021. Op het moment dat zich wezenlijke ontwikkelingen voordoen, wordt hierover uiteraard opnieuw advies uitgebracht.