

# Informatiebrochure kandidaat-huurder



Inschrijven & huren bij  
De Noorderkempen | 2020

# Inleiding

## Inschrijven & huren bij De Noorderkempen

Elk jaar opnieuw melden zich veel personen & gezinnen om een sociale huurwoning te kunnen verkrijgen. Zij schrijven zich in in het 'register van kandidaat-huurders', en dan volgt er meestal een wachtperiode van enkele jaren. Het is daarbij niet altijd mogelijk om de woning te krijgen die gevraagd wordt en er zijn heel wat wettelijke en reglementaire spelregels waaraan je moet voldoen om effectief een sociale woning te kunnen huren.

Deze brochure geeft je meer informatie bij je aanvraag voor een sociale huurwoning. Het is belangrijk dat je dit goed leest voordat je je inschrijft. Er staat veel praktische informatie in. In ons kantoor kan je steeds terecht voor bijkomende of meer gerichte informatie. Wij heten je alleszins welkom bij De Noorderkempen!

### 1 Contactgegevens De Noorderkempen

#### 1.1 Adres & openingsuren loket



Kweekstraat 4b | 2330 Merksplas



<https://www.denoorderkempen.be>



maandag van 16u tot 18u | van dinsdag tot en met vrijdag van 10u tot 12u

#### 1.2 Contactpersoon voor kandidaat-huurders



Wim Weyns



014-63 95 92




[wim.weyns@denoorderkempen.be](mailto:wim.weyns@denoorderkempen.be)

#### 1.3 Telefonische bereikbaarheid

- Maandag: van 10u tot 12u & van 13u tot 18u
- Dinsdag – vrijdag: van 8u tot 12u & van 13u tot 16u

### 2 Inschrijvingsformulier

- Je kan het inschrijvingsformulier vragen in ons kantoor. We leggen je dan uit hoe je dit invult. Let in deze brochure op de tekst waar een  bij staat. Dit zijn zaken die je best meebrengt bij je inschrijving of die je best doet om alles vlot te laten verlopen!
- Je kan het inschrijvingsformulier ook downloaden op onze website: <https://www.denoorderkempen.be> (doorklikken naar 'Documenten').

# Inhoud

<b>Inleiding</b> .....	<b>2</b>
<b>Kom ik in aanmerking voor een sociale huurwoning?</b> .....	<b>4</b>
Inleiding .....	4
1 Ben je geregistreerd in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister? .....	4
2 Ben je ouder dan 18 jaar? .....	4
3 Voldoet je inkomen aan de criteria? .....	5
3.1 Algemeen .....	5
3.2 Specifieke situaties.....	5
4 Heb je geen eigendom? .....	5
5 Samenvatting   welke documenten breng je mee? .....	6
6 Ingeschreven?.....	7
<b>Heb ik voorrang?</b> .....	<b>8</b>
Inleiding .....	8
1 Rationele bezetting .....	8
2 Absolute voorrangsregels .....	8
3 Optionele voorrangsregels .....	9
4 De wachttermijnen.....	10
4.1 Toelichting .....	10
4.2 Enkele voorbeelden.....	10
<b>Wat moet ik doen als mijn situatie verandert?</b> .....	<b>11</b>
1 Actualisatie .....	11
2 Adreswijziging of wijziging in gezinssamenstelling .....	11
3 Inschrijven bij andere sociale verhuurders.....	11
4 Schraping uit het inschrijvingsregister.....	11
<b>Wanneer word ik uitgenodigd voor een woning?</b> .....	<b>12</b>
1 Aanbod van een woning.....	12
2 Een aanbod weigeren? .....	12
<b>Goed om te weten!</b> .....	<b>13</b>
<b>Privacy</b> .....	<b>14</b>

# Kom ik in aanmerking voor een sociale huurwoning?

## Inschrijvingsvoorwaarden

### Inleiding

Bij elke inschrijving stellen we vier vragen. Op basis daarvan bepalen we of je in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

- 1 Ben je geregistreerd in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister?
- 2 Ben je ouder dan 18 jaar?
- 3 Voldoet je inkomen aan de criteria?
- 4 Heb je geen eigendom?

Deze voorwaarden gelden voor de referentiepersoon en zijn<sup>1</sup> partner die samen de sociale woning wilt betrekken. Hieronder gaan we dieper in op deze vier vragen.

### 1 Ben je geregistreerd in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister?

Indien je geregistreerd bent in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister kunnen we je inschrijven. Als je bent ingeschreven in het wachtregister kunnen we je nog niet inschrijven. Een uitzondering hierop is als je in het bezit bent van een vluchtelingenattest én een brief met een positieve beslissing van het CGVS<sup>2</sup>. Deze documenten bewijzen immers dat je recht hebt op een duurzaam verblijf, wat het streven is van sociale huisvesting.

- ✓ Breng zeker (een kopie van) je **identiteitskaart** mee als je je komt inschrijven!

Bij een **geplande gezinshereniging** schrijf je je in voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening gehouden wordt met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging. Indien je gezinsleden hebt in het buitenland, moet je ons hiervan op het ogenblik van je inschrijving op de hoogte brengen. Je kan immers enkel ingeschreven worden voor de woningen die geschikt zijn om met je voltallige gezin te wonen. Als je na je inschrijving de intentie hebt om een gezinshereniging te laten plaatsvinden, moet je dit zo snel mogelijk melden zodat jouw kandidatuur aangepast kan worden.

### 2 Ben je ouder dan 18 jaar?

- Je kan je alleen maar inschrijven als je ouder bent dan 18 jaar.
- Dit geldt ook voor je partner die mee in de sociale woning wil komen wonen. Deze moet het inschrijvingsformulier mee ondertekenen.
- **Interesse in een bejaardenwoning:** bejaardenwoningen & -flats zijn in principe bestemd voor de doelgroep 'ouderen'. We zullen daarom de vrijgekomen bejaardenwoningen met voorrang toewijzen aan kandidaat-huurders waarvan minstens één van de partners minstens 65 jaar is op het moment van de toewijzing. Je kan je echter wel al jonger inschrijven voor bejaardenwoning, rekening houdende met de wachttijd voor een sociale woning.
- **Ben je jonger dan 18 jaar?** Dan kan je je alleen inschrijven als je...
  - ...ontvoegd bent. Je hebt wettelijk geen ouders of familieleden die voor je zorgen. Dit kan doordat je al gehuwd bent of doordat de jeugdrechter dit beslist heeft.
  - ...al zelfstandig begeleid woont.
  - ...zelfstandig wilt wonen en een erkende dienst of een OCMW je hierin begeleidt.

- ✓ Breng in dit geval een kopie mee van het **attest van begeleiding** door een erkende dienst begeleid wonen.

<sup>1</sup> Om de leesbaarheid te verhogen, is in veel gevallen 'hij'/'zijn' gebruikt in deze tekst. Het spreekt vanzelf dat hier ook 'zij'/'haar' gelezen kan worden.

<sup>2</sup> CGVS = Commissariaat-Generaal voor de Vluchtelingen en de Staatlozen

## 3 Voldoet je inkomen aan de criteria?

### 3.1 Algemeen

We controleren of je inkomen<sup>3</sup> niet hoger is dan de bedragen hieronder. Deze bedragen zijn geldig voor inschrijvingen in 2020.

- **Een alleenstaande zonder personen ten laste:** € 25 317,00
- **Een alleenstaande mindervalide zonder personen ten laste:** € 27 438,00
- **Voor anderen:** € 37 974,00, verhoogd met € 2 123,00 per persoon ten laste die gedomicilieerd is bij de referentie-persoon

De Noorderkempen kijkt naar het inkomen van het meest recente aanslabiljet van jou en (indien van toepassing) van jouw partner die mee in de sociale woning gaat wonen. Dit noemen we het referentie-inkomen.

### 3.2 Specifieke situaties

#### • Is je inkomen te hoog?

Als het referentie-inkomen te hoog is, kan je jouw inkomen van de laatste 3 maanden aan ons bezorgen. Wij kijken dan naar je actueel inkomen om te zien of je in aanmerking komt om je in te schrijven.

- ✓ Breng in dit geval een **bewijs van je inkomsten** mee **van de laatste 3 maanden!** Dit kan zijn: een loonfiche, een attest van de mutualiteit, attest van werkloosheidskas, pensioenbrief... (een rekeninguittreksel is geen geldig bewijs).

#### • Heb je geen inkomen?

- Als je referentie-inkomen €0,00 bedraagt of er is geen aanslagbiljet, dan bezorg je ons het inkomen van de laatste 3 maanden.

#### • Heb je meer dan 1 soort inkomen?

Als je meer dan 1 soort inkomen had, dan breng je de verschillende documenten mee. Zo weten wij wat je volledig jaarinkomen was.

#### • Zit je in een situatie van co-ouderschap of bezoekrecht?

Als je kinderen minstens één nacht per maand bij jou blijven overnachten, gelden de bedragen onder het derde punt ('Voor anderen') hierboven.

- ✓ Breng in dit geval een **vonnis of notariële akte** mee over het bezoekrecht van kinderen die niet bij jou gedomicilieerd zijn of een **verklaring op erewoord 'Verblijf op regelmatige basis'** dat door beide ouders ingevuld en ondertekend is (inclusief een kopie van de identiteitskaart van de andere ouder)! Deze verklaring kan je verkrijgen bij De Noorderkempen.

## 4 Heb je geen eigendom?

Om je te kunnen inschrijven voor een sociale woning mag je geen woning of bouwgrond...

- ...volledig of gedeeltelijk in volle eigendom bezitten.
- ...volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik hebben of gegeven hebben.
- ...volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal hebben of gegeven hebben.
- ...ingebracht hebben in een vennootschap als zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder.

Dit geldt zowel voor jou als voor je partner die de sociale woning mee gaat bewonen.

<sup>3</sup> | Inkomen = het gezamenlijk belastbaar geïndexeerd inkomen en/of het vervangingsinkomen. Ook afzonderlijke belastbare inkomsten tellen mee.

Er zijn een paar **uitzonderingen**. We kunnen je inschrijven als...

- ...je een woning of bouwgrond **gedeeltelijk** in volle eigendom/ erfpacht/ opstal hebt en deze kosteloos verworven hebt (bijvoorbeeld via een erfenis of een schenking).
- ... je een eigendom deelt met je ex-partner, op voorwaarde dat die ex-partner de sociale woning niet mee gaat bewonen.
- ...je een woning hebt die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt en waar wonen niet toegelaten is.
- ...je woning ontruimd wordt voor sociale woonprojecten of sociaal beheer.
- ...je woont in een woning die onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard maximaal 2 maanden voor je inschrijving.
- ...je woning niet aangepast is aan je fysieke handicap.
- ...je een woning bezit en een handicap hebt en in aanmerking komt voor een ADL-woning.
- ...je het beheer van je woning verloren hebt door een faillietverklaring (artikel 16 | Faillissementswet 8 augustus 1997).



In onderstaande situaties moet je jouw **woning verkopen**. Je moet dit doen binnen het jaar nadat je een sociale woning huurt.

- De woning of bouwgrond die je gedeeltelijk in volle eigendom/ erfpacht/ opstal hebt en kosteloos verworven is
- De woning of bouwgrond die je deelt met je ex-partner
- De onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woning
- De woning die niet aangepast was aan je fysieke handicap
- De woning is onderdeel van een faillietverklaring.
- Je hebt een handicap. Je woning moet dan binnen het jaar verkocht worden nadat je een ADL-woning huurt.



De Noorderkempen voorziet een document '**Controle eigendomsvoorwaarde | formulier B**' bij inschrijving (pagina 5 van het inschrijvingsformulier). Zowel jij als je partner die de sociale woning mee gaat bewonen, moeten dit formulier mee ondertekenen.

## 5 Samenvatting | welke documenten breng je mee?

- Kopie (voor- & achterkant) van je identiteitskaart of je bewijs van inschrijving in het vreemdelingenregister
- **Indien van toepassing:**
  - Indien **inkomsten in Nederland:**
    - De meest recente jaeropgaven én de definitieve aanslag of bij gebrek daaraan: IB60 | inkomensverklaring van de Nederlandse Belastingdienst of document 'Geregistreerd inkomen'
    - Dit geldt zowel voor jou als kandidaat-huurder als voor je partner die de sociale woning mee gaat bewonen.
    - Voor het geval deze inkomsten de inkomensgrens zouden overschrijden, kan je alvast de inkomsten van de laatste 3 maanden van bovenvermelde personen bijvoegen (loonbrieven, attesten uitbetalingsinstantie werkloosheid/ ziekenkas, attest leefloon...).
  - Indien **inkomsten uit een ander land dan Nederland of België:** neem contact op met de huurdienst.
  - Indien je inschrijft met jouw feitelijke partner: **verklaring op eer van feitelijk partnerschap**
  - Attest van **invaliditeit +66% van je mutualiteit** (het attest van de Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid kunnen we zelf opvragen en moet je dus niet meebrengen)
  - **Vonnis of notariële akte** over het **bezoekrecht van kinderen** die niet bij jou gedomicilieerd zijn of verklaring op erewoord 'Verblijf op regelmatige basis' door beide ouders ingevuld en ondertekend + kopie identiteitskaart van de andere ouder.
  - Kopie **attest 'Zorgtoewijding'** (VAPH) die toegang geeft tot begeleid of beschermd wonen & kopie **attest van begeleiding** door erkende dienst begeleid wonen
  - Geldig **attest BEL-score** (tussen 25 & 34 of tussen 15 & 24) van het OCMW die bevoegd is voor deze attesten (voor het verkrijgen van prioriteit voor een zorgflat in de vleugel van het WZC Sint-Isabella | Arendonk)

## 6 Ingeschreven?

- Als je dossier niet volledig is, contacteren we je om dit zo snel mogelijk in orde te brengen.
  - Als alle documenten in orde zijn en je voldoet aan de voorwaarden om een aanvraag in te dienen, dan ontvang je een inschrijvingsbevestiging van De Noorderkempen. Op deze bevestiging vind je jouw datum van inschrijving en je kandidatennummer.
- ✓ Zorg ervoor dat je dit document zorgvuldig bewaart. Als je ons telefonisch contacteert, zullen wij steeds jouw kandidatennummer en rijksregisternummer vragen.

# Heb ik voorrang?

## Vorrangsregels bij toewijzing van een sociale woning

### Inleiding

Als wij een woning verhuren, kijken we steeds voor wie de woning past (dit noemen we de 'rationele bezetting') en volgen we de chronologische volgorde van de inschrijvingen. Dat wil zeggen: wie bovenaan de lijst staat, komt in principe als eerste aan de beurt. Er zijn wel verschuivingen mogelijk (zie punt 5). In verschillende situaties zijn we door de regelgeving verplicht om voorrang te geven. Deze voorrangsregels zijn vastgelegd door de Vlaamse overheid en door de gemeentes uit ons werkgebied (Arendonk | Beerse | Hoogstraten | Merksplas | Ravels | Rijkevorsel). De reglementen over de voorrangsregels staan in het Kaderbesluit Sociale Huur en in de gemeentelijke toewijzingsreglementen van elke gemeente. Deze zijn opvraagbaar op het kantoor van De Noorderkempen.

Als je je komt inschrijven op ons kantoor, kan je steeds bijkomende vragen stellen. Een medewerker legt de toewijzingsvoorwaarden graag verder aan je uit.

### 1 Rationele bezetting

De rationele bezetting is de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met...

- ...het woningtype en de grootte ervan.
- ...de gezinssamenstelling.
- ...de fysieke toestand van de leden van zijn gezin.
- ...specifieke omkadering voor woningcomplexen of delen van een complex.

De rationele bezettingsgraad is vastgelegd onder de vorm van een tabel die integraal deel uitmaakt van het intern huurreglement.<sup>4</sup>

### 2 Absolute voorrangsregels

Volgens de bepalingen van artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur zal De Noorderkempen achtereenvolgens verplicht voorrang verlenen op basis van onderstaande volgorde:

- Voor specifiek aangepaste woningen krijgen mensen met een fysieke beperking (of één van zijn gezinsleden) voorrang op voorwaarde dat de beschikbare woning en de daarop gerichte investeringen specifiek aangepast zijn aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking.
- De huurder van De Noorderkempen die met zo veel mensen in een woning woont dat de Vlaamse normen voor woningbezetting overschreden zijn.
- De huurder van De Noorderkempen die moet verhuizen omdat hij geen specifiek aangepaste woning voor personen met een handicap of beperking meer nodig heeft.
- De persoon waarvan werd vastgesteld dat hij benadeeld werd: bij de toewijzing van een woning aan een andere kandidaat-huurder of door een onterechte beslissing om de kandidaat-huurder te weigeren of wanneer er binnen de 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen nieuwe beslissing werd betekend.
- De persoon die nog geen huurder is en die herhuisvest moet worden door de uitvoering van een sociaal woonproject of van het sociaal beheerrecht.
- De huurder van De Noorderkempen die moet verhuizen omdat hij te klein woont.

**Opgelet!** Huurders van De Noorderkempen die recht hebben op voorrang omdat ze te klein wonen en 2 keer een geldig aanbod weigeren, verliezen bij een nieuwe aanvraag hun recht op deze voorrang.

<sup>4</sup> | Zie 'Intern huurreglement | Bijlage 2 | Lijst rationele bezetting', pagina 32



- Kandidaat-huurders moeten bij inschrijving melden of er een gezinshereniging komt of niet. Als ze aan de beurt zijn en de gezinshereniging is nog niet gebeurd, krijgen ze een kleinere woning die aangepast is aan de gezinssamenstelling op dat moment. Als de gezinshereniging dan later plaatsvindt, kunnen ze voorrang krijgen naar een geschikte woning, aangepast aan het grotere gezin.
- De kandidaat-huurder die woont in...
  - ...een ruimte die niet geschikt is voor wonen volgens de Vlaamse Wooncode (vastgesteld in een proces-verbaal door de wooninspecteur).
  - ...een woning die onbewoonbaar verklaard is volgens de Nieuwe Gemeentewet.
  - ...een woning die ongeschikt verklaard is volgens de Vlaamse Wooncode.



Je krijgt officieel bericht dat je woning onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is op datum dat je daar je hoofdverblijfplaats had. Je moet op dat moment al minstens zes maanden in de woning wonen. Je moet je dan binnen de twee maanden als kandidaat-huurder inschrijven bij De Noorderkempen. Deze voorrang voor hetzelfde adres geldt maar één keer.

**Opgelet!** Als je woning onbewoonbaar of ongeschikt verklaard wordt, heb je **niet** automatisch voorrang voor een sociale woning. Het moet expliciet in het attest van de burgemeester of de minister vermeld staan dat je voorrang hebt voor het bekomen van een sociale woning.



Breng het document mee en De Noorderkempen zal bekijken of je in aanmerking komt of niet.

- De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is

Meer informatie over de absolute voorrangsregels vind je in het intern huurreglement van De Noorderkempen.

### 3 Optionele voorrangsregels

Wij zullen – na toepassing van de absolute voorrangsregels – optionele voorrangsregels toepassen zoals deze werden vastgelegd in de lokale toewijzingsreglementen.

- **Lokale binding voor de verschillende gemeentes** | van toepassing op het ganse patrimonium van deze gemeentes
  - **Beerse:** achtereenvolgens voorrang voor...
    - ...de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van Beerse.
    - ...de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van een gemeente binnen het werkgebied van de maatschappij.
  - **Hoogstraten:** achtereenvolgens voorrang voor...
    - ...de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van Hoogstraten.
    - ...de kandidaat-huurder die in de hoedanigheid van mantelzorg activiteiten van zorg en bijstand verricht ten aanzien van één of meer aanverwante(n) met een verminderd zelfzorgvermogen, wonend in Hoogstraten of die zorg en bijstand ontvangt van één of meer aanverwante mantelzorgers, wonend in Hoogstraten.
    - ...de kandidaat-huurder die ooit vijftien jaar in Hoogstraten gewoond heeft.
  - **Merksplas:** achtereenvolgens voorrang voor...
    - ...de kandidaat-huurder die in de periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar inwoner is of geweest is van Merksplas is of ooit vijftien jaar in Merksplas gewoond heeft.
    - ...de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van Merksplas.
  - **Arendonk, Ravels & Rijkevorsel:** voorrang voor de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is of ooit vijftien jaar in die gemeente gewoond heeft of (enkel van toepassing voor de gemeente Arendonk) mits een attest afgeleverd door een erkende plaatsingsdienst in het kader van de bijzonder jeugdzorg of gehandicaptenzorg welke de periode van verblijf betwist.

Meer informatie over de optionele voorrangsregels vind je in het intern huurreglement van De Noorderkempen. In zeer uitzonderlijke situaties kan een kandidaat-huurder voorrang krijgen door omstandigheden van bijzondere sociale aard. Je kan een gesprek met een sociaal assistent vragen om je situatie toe te lichten.

## 4 De wachttermijnen

### 4.1 Toelichting

Elke kandidaat-huurder komt op de wachtlijst(en) te staan van de door hem gemaakte keuzes. Per woning van De Noorderkempen is er een aparte wachtlijst. Deze lijsten zijn korter of langer, afhankelijk van de gemeente, de ligging en het type van de woning.

In theorie zou iedere kandidaat-huurder naarmate hij langer is ingeschreven gunstiger gerangschikt moeten komen te staan. Dit is echter niet altijd zo. Hieronder geven we hier wat meer uitleg over, gevolgd door een paar voorbeelden.

- 1 De kandidaat-huurder heeft **keuzes** gemaakt **die niet aansluiten bij de toewijzingsregels**. De meest voorkomende gevallen waarbij een kandidaat-huurder minder gunstig gerangschikt komt te staan zijn de volgende:
  - Een kandidaat-huurder die ingeschreven is voor woningen of appartementen die niet aan zijn gezinssamenstelling beantwoorden zal lager op de wachtlijst komen te staan naarmate er nieuwe inschrijvingen binnenkomen van kandidaten die wel voldoen aan de gezinssamenstelling.
  - Een kandidaat-huurder die ingeschreven is voor gemeenten waar hij geen recht heeft op de voorrangsregel “prioriteit gemeente” zal lager op de wachtlijst komen te staan, naarmate er nieuwe inschrijvingen binnenkomen van kandidaten die wel recht hebben op de voorrangsregel “prioriteit gemeente”.
- 2 **Absolute voorrangsregels** (zie hierboven): een kandidaat-huurder die na jou is ingeschreven, komt plots voor jou op de wachtlijst te staan, zelfs al sluit jouw keuze perfect aan bij de toewijzingsregels. Dit kan slechts in het geval de betrokken kandidaat-huurder recht heeft of krijgt op één van de absolute voorrangsregels. De meeste van die situaties komen zelden voor, maar dit kan altijd.
- 3 **Optionele voorrangsregels** (zie hierboven): een kandidaat-huurder die voor je is ingeschreven, maar door de toewijzingsregels toch na jou gerangschikt stond, komt plots opnieuw voor je te staan op de wachtlijst. Dit kan als...
  - ...deze kandidaat-huurder een bijkomende keuze heeft gemaakt, waarvoor hij eerst niet was ingeschreven.
  - ...de gezinssamenstelling, de woonplaats of de leeftijd van die kandidaat-huurder gewijzigd is, waardoor hij recht heeft op een prioriteit die hij voordien niet had.

### 4.2 Enkele voorbeelden

- Iemand woonde – in tegenstelling tot jezelf – nog geen drie jaar in de gemeente van uw keuze (bijvoorbeeld Merksplas). Jij stond dus gunstiger gerangschikt dan de vóór jou ingeschreven kandidaat-huurder. Na verloop van tijd woont die kandidaat-huurder wel drie jaar in Merksplas en heeft hij dus ook recht op de “prioriteit gemeente”. Hij komt dus vóór jou te staan, omdat hij vroeger was ingeschreven.
- Een gezin zonder kinderen staat ingeschreven voor woningen met 3 slaapkamers. Jijzelf hebt één kind of twee kinderen en stond dus gunstiger gerangschikt dan de vóór jou ingeschreven kandidaat. Het gezin krijgt echter een kindje. Zij krijgen ook de voorrang omwille van de gezinssamenstelling en komen vóór jou te staan, omdat het gezin vroeger was ingeschreven.
- Een kandidaat is 64 jaar en is ingeschreven voor een woning met voorrang 65+. Jij bent 66 jaar. Jij stond dus gunstiger gerangschikt dan de vóór jou ingeschreven kandidaat. De betrokken kandidaat wordt 65 jaar en krijgt bijgevolg ook de voorrang omwille van leeftijd en komt dus vóór jou te staan, omdat hij vroeger was ingeschreven.

# Wat moet ik doen als mijn situatie verandert?

## Wijzigingen aan je dossier

### 1 Actualisatie

Elk oneven jaar (2019, 2021, 2023...) actualiseren we je kandidatendossier. We sturen je daarvoor alle documenten op en vragen of je nog steeds een sociale woning wilt huren. Ook controleren we of je nog steeds voldoet aan de inkomensvoorwaarde. Je krijgt daar tevens een overzicht bij van de woningen waarvoor je bent ingeschreven. Je kan op elk moment (dus niet enkel naar aanleiding van een actualisatie) je keuzes veranderen.

### 2 Adreswijziging of wijziging in gezinssamenstelling

Breng ons altijd **binnen de maand** op de hoogte als je adres wijzigt of als er iets verandert in je gezinssamenstelling! Dit is namelijk belangrijk voor je dossier en verplicht vanuit de regelgeving.

#### Waarom?

- Je gewijzigde situatie kan invloed hebben op je woningkeuze (bijvoorbeeld: op de grootte van de woning die je nodig hebt).
- Als we jouw adres niet kennen, kan je een aanbod van een woning mislopen. Een uitnodiging voor een woning gebeurt namelijk altijd per brief.

### 3 Inschrijven bij andere sociale verhuurders

Indien je wilt ingeschreven worden bij andere sociale verhuurders die actief zijn in de gemeentes binnen of grenzend aan het werkgebied van De Noorderkempfen, dan sturen we jouw aanvraag graag door naar onze collega's die in deze gemeentes actief zijn. Je zal van hen binnen de 15 kalenderdagen een ontvangstmelding krijgen. Op deze ontvangstmelding kan je het woningtype en de ligging van jouw voorkeur aangeven. Hiervan zal je tenslotte een inschrijvingsbevestiging krijgen.

### 4 Schraping uit het inschrijvingsregister

De Noorderkempfen gaat over tot schraping van jouw kandidatuur in volgende gevallen:

- 1 Je aanvaardt het aanbod van een woning en wordt dus huurder van een sociale woning.
- 2 Je voldoet niet meer aan de inkomensvoorwaarden op het moment van actualisatie (volgende actualisatie in 2021).
- 3 Je voldoet bij een aanbod van een woning – als je dat aanvaardt – niet meer aan de toelatingsvoorwaarden.
- 4 Je geeft bij inschrijving/ actualisatie bewust verkeerde of onvolledige gegevens aan ons.
- 5 Je vraagt zelf met een brief om geschrapt te worden.
- 6 Je reageert niet als wij jou een tweede keer een woning aanbieden of je reageert niet op de herinneringsbrief bij actualisatie van het kandidatenregister.
- 7 Je weigert een tweede keer een woning die overeenkomt met jouw keuze qua ligging, type en maximale huurprijs.  
**Opgelet!** Je krijgt 15 kalenderdagen om op een aanbod schriftelijk te reageren (postdatum telt). We stellen pas een tweede woning voor na 3 maanden, als de woning voldoet aan uw keuze qua ligging, type en maximale huurprijs. We leggen jou alleen vroeger een nieuw aanbod voor als je dit expliciet & schriftelijk vraagt.
- 8 De brief, die we jou sturen voor de actualisatie van het inschrijvingsregister of voor het aanbieden van een woning, keert onbestelbaar terug. Dit kan alleen maar als die brief verstuurd werd naar het laatst gekende adres in het rijksregister tenzij je uitdrukkelijk gevraagd hebt om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.
- 9 Je reageert niet of niet tijdig op de brief **en** de herinneringsbrief die je toegestuurd werd naar aanleiding van de actualisatie van het inschrijvingsregister. Je moet dan wel minimaal reageren op de eerste brief in de maand die volgt op de maand waarin je de brief gekregen hebt (te rekenen vanaf de postdatum van de brief) en binnen de 15 kalenderdagen na de herinneringsbrief (te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief).

# Wanneer word ik uitgenodigd voor een woning?

## Toewijzing van een woning van De Noorderkempen

### 1 Aanbod van een woning

- Je krijgt een aanbod voor een woning als je bovenaan de lijst van kandidaat-huurders staat en er een woning vrijkomt. Deze uitnodiging gebeurt altijd per brief.
  - Ben je verhuisd nadat je je hebt ingeschreven? Bezorg ons dan zeker binnen de maand na je verhuis jouw nieuw adres!
  - Je krijgt steeds de kans om de aangeboden woning eens te gaan bekijken. Ofwel kan je contact opnemen met de mensen die daar op dat moment nog wonen om een afspraak te maken. Ofwel organiseert De Noorderkempen een kijkmoment. Alle informatie staat in de brief die je zal krijgen met het aanbod van een woning.
  - Bij deze brief zit ook een antwoordformulier. Het is belangrijk dat je dit tijdig & volledig terug aan De Noorderkempen bezorgt als je interesse hebt in de woning. Zo niet kan de woning niet aan jou worden toegewezen!
  - Soms schrijven we meerdere kandidaat-huurders tegelijk aan met de vraag of ze geïnteresseerd zijn in de vrijgekomen woning. Indien je niet als eerste op de lijst staat, staat dit dan op de brief die je krijgt (reserve-kandidaat). Wie eerste op de wachtlijst staat, blijft uiteraard eerste. Maar als nummer 1 & nummer 2 bijvoorbeeld weigeren (geen interesse hebben in de woning of niet reageren), kunnen we op die manier de woning veel vlugger aan nummer 3 (die wel interesse heeft) toewijzen.
  - Op basis van de binnengekomen antwoorden van de eerste kandidaat-huurders wordt een definitieve volgorde van toekenning opgemaakt. De Raad van Bestuur van De Noorderkempen wijst dan definitief de woning toe.
  - Als een woning definitief aan jou wordt toegewezen, ontvang je opnieuw een brief om alle praktische en administratieve formaliteiten in orde te brengen!
- ✓ Zeg nooit je huidige huurovereenkomst op tot wanneer je een schriftelijke bevestiging van toewijzing van ons hebt ontvangen!

### 2 Een aanbod weigeren?

- Als je een geschikt aanbod krijgt, kan je een woning 1 keer weigeren. Hou er wel rekening mee dat je een huurpremie kan verliezen als je een aanbod weigert.
- Als je de tweede keer een geschikt aanbod krijgt en je weigert opnieuw, dan schrappen we je van de lijst.<sup>5</sup>
- Je moet je weigering altijd grondig motiveren. Wij oordelen via deze motivatie of je beslissing al dan niet als een weigering telt. Je kan ons ook vragen om een tijdje geen aanbod te krijgen als je hiervoor een goede reden hebt (bijvoorbeeld bij een langdurige ziekenhuisopname).
- **Opgelet!** Als je niet reageert op een aanbod, beschouwen wij dit ook als een weigering.

<sup>5</sup> | Zie ook 'Schrapping uit het inschrijvingsregister', pagina 11

## Goed om te weten!

- Alle documenten zijn opgesteld in het Nederlands. Ons team staat je in het Nederlands te woord. Anderstaligen die het Nederlands onvoldoende machtig zijn, raden wij aan om iemand mee te brengen die het Nederlands wel machtig is, zodat we alles duidelijk kunnen (door)communiceren.
- Met jouw inschrijving geef je aan De Noorderkempen de toelating om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden van het Kaderbesluit Sociale Huur te verkrijgen.
- Meer informatie vind je in **ons intern huurreglement**. Dit kan je op verschillende manieren raadplegen:
  - Het ligt ter inzage in de wachtruimte van ons kantoor.
  - Het is te vinden op onze website <https://www.denoorderkempen.be> (→ doorklikken naar 'Documenten').
  - Je kan op eenvoudig verzoek een papieren exemplaar vragen aan een medewerker van De Noorderkempen (tijdens de openingsuren of per telefoon/ per mail en dan sturen wij het op).

# Privacy

## bijlage ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer

### 1 Wie zijn wij?

De Noorderkempen wil duurzame, kwaliteitsvolle en betaalbare woningen in een aangename leefomgeving ter beschikking stellen van personen en gezinnen die het nodig hebben, om hen zo de gelegenheid te geven om een comfortabele thuis te creëren. Via De Noorderkempen kan je met andere woorden een sociale woning huren. Ons werkgebied bestaat uit zes gemeenten: Arendonk, Beerse, Hoogstraten, Merksplas, Ravels & Rijkevorsel.

Deze privacyverklaring geldt voor iedere kandidaat-huurder en voor iedere huurder van De Noorderkempen, met maatschappelijke zetel te Kweekstraat 4b | 2330 MERKSPLAS en ondernemingsnummer 0427003106.

### 2 Waarom hebben wij een privacyverklaring?

- Door de aard van onze organisatie moeten we veel persoonsgegevens verwerken. We willen ervoor zorgen dat jouw gegevens beschermd zijn en dat we ze alleen gebruiken waar nodig. Daarom respecteren we de hoogste privacynormen, inclusief de privacywet 'General Data Protection Regulation' (GDPR) of in het Nederlands de 'Algemene Verordening Gegevensbescherming' (AVG), die sinds 25 mei 2018 geldt.
- Deze privacyverklaring geldt voor alle informatie over jou waarover wij beschikken. Deze informatie verzamelen wij bij andere overheidsinstellingen, bij jou, via invulformulieren (eventueel via onze website) of tijdens een gesprek met onze medewerkers.
- Belangrijk! Contacteer je ons via een ander digitaal medium (zoals Facebook of Instagram), dan heeft de privacyverklaring van die websites voorrang op onze privacyverklaring bij tegenstrijdigheden.

### 3 Hoe kan je ons bereiken?

Met vragen, opmerkingen of voor andere acties over onze privacyverklaring kan je De Noorderkempen bereiken via:

- **Adres:** Kweekstraat 4b | 2330 MERKSPLAS
- **E-mail:** [privacy@denoorderkempen.be](mailto:privacy@denoorderkempen.be)
- **Telefoon:** 014-63 95 91
- **Website:** <https://www.denoorderkempen.be>

### 4 Welke informatie verzamelen we?

Wij kijken na of je een sociale woning mag huren. Dit gebeurt als je je inschrijft en als je een woning kunt huren. Ook als je huurt, gebruiken wij informatie over jou.

Deze informatie is:

- Identificatiegegevens
- Rijksregisternummer
- Rijksregistergegevens
- Adres & contactgegevens
- Adreshistoriek
- Gezinssamenstelling
- Taalkennis
- Financiële gegevens
- Eigendomsgegevens

## 5 Van waar verzamelen we je informatie?

- Van **jezelf**: tijdens inschrijving, tijdens gesprekken, tijdens briefwisseling...
- **Federale Overheidsdienst Financiën**: gegevens rond belastbare inkomsten en eigendomsgegevens (Beraadslaging FO nr. 14/2009 van 1 oktober 2009 & Beraadslaging FO nr. 16/2012 van 28 juni 2012), gegevens over eigendommen in vennootschappen (Beraadslaging FO nr. 36/2016 van 27 oktober 2016 & Beraadslaging FO nr. 02/2018 van 11 januari 2018)
- **Het rijksregister**: rijksregisternummer, naam en voornamen, geboortedatum & -plaats, geslacht, hoofdverblijfplaats en historiek, de plaats en datum van overlijden, de burgerlijke staat, samenstelling van het gezin, de nationaliteit en historiek, wettelijke samenwoning, het register waarin ingeschreven en de handelingsbekwaamheid (KB 22 mei 2001 & RR nr. 41/2007 van 12 december 2007 & RR nr. 60/2012 van 18 juli 2012 & Beraadslaging nr. 13/099 van 5 november 2013 & RR nr. 79/2013 van 11 december 2013 & RR nr. 02/2018 van 21 februari 2018 & RR nr. 34/2018 van 16 mei 2018)
- **Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid**: gegevens rond leefloon (Beraadslaging nr. 15/053 van 1 september 2015), handicap (Beraadslaging nr. 14/088 van 7 oktober 2014) en pensioenen (Beraadslaging nr. 16/090 van 4 oktober 2016)
- **Vlaamse Agentschap voor Integratie & Inburgering**: gegevens rond inburgering, taalbereidheid (Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012) en taalkennis (Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017)
- **Kind & Gezin**: gegevens rond handicap kinderen (Beraadslaging nr. 19/018 van 5 februari 2019)

## 6 De geldige rechtsgrond voor de verwerking van je persoonlijke gegevens

Wanneer je kandidaat-huurder of huurder wilt worden, verwerken wij je gegevens volgens de volgende wettelijke bepalingen:

- Decreet houdende de Vlaamse Wooncode (15 juli 1997)
- Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (12 oktober 2007)
- Ministerieel besluit houdende uitvoering van een aantal bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (21 december 2007)
- Ministerieel besluit houdende vaststelling van het modelformulier voor de verklaring, vermeld in artikel 27 | vierde lid | 2° van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (10 september 2009)
- Ministerieel besluit tot uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders (25 april 2007)
- Ministerieel besluit met betrekking tot de werking van het digitaal prestatieregister gekoppeld aan de Prestatiedatabank (17 oktober 2011)
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode (2 februari 2012)
- Besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders

## 7 Waarvoor gebruiken wij je persoonlijke gegevens?

We gebruiken je gegevens om je te informeren en te controleren, om een woning toe te wijzen en om het inschrijvingsdossier of de huurovereenkomst verder op te volgen. We geven gegevens alleen door als het doel verenigbaar is, om de overeenkomst uit te voeren, bij een wettelijke verplichting of met jouw toestemming.

## 8 Hoe lang houden we je data bij?

We houden je gegevens bij tot tien jaar na afloop van je huurcontract. We doen dit op grond van het Burgerlijk Wetboek.

## 9 Wie heeft toegang tot je data?

- **Het Agentschap Wonen-Vlaanderen:** gegevens over de huurpremie en huursubsidie van kandidaat-huurders (Beraadslaging VTC nr. 37/2011 van 14 december 2011 & Beraadslaging RR nr. 19/2012 van 14 maart 2012), persoonsgegevens van de aanvragers van premies, sociale ontleners en sociale (kandidaat-)huurders en leden van hun huishouden (Beraadslaging VTC nr. 9/2014 van 9 april 2014), persoonsgegevens van sociale huurders voor de controle op de naleving van de Sociale Wooncode en andere wetgeving van sociale verhuur (Beraadslaging VTC nr. 13/2013 van 8 mei 2013), adresgegevens van sociale woningen en gronden (Beraadslaging VTC nr. 26/2015 van 29 juli 2015)
- **De sociale verhuurkantoren (SVK's):** persoonsgegevens van kandidaat-huurders en hun partner om een huursubsidie te krijgen (Beraadslaging VTC nr. 8/2015 van 25 maart 2015)
- **De OCMW's:** persoonsgegevens van kandidaat-huurders om een huurpremie (Beraadslaging VTC nr. 19/2015 van 20 mei 2015) en huursubsidie (Beraadslaging VTC nr. 29/2016 van 14 september 2016) te krijgen
- **Het Agentschap Inburgering & Integratie:** gegevens rond inburgering, taalbereidheid en taalkennis (Beraadslaging VTC nr. 21/2012 van 26 september 2012 & Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012 & Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017)

## 10 Wat zijn je rechten?

De GDPR voorziet een aantal rechten die je kan invoeren, binnen bepaalde voorwaarden. Hieronder vind je een opsomming met een korte toelichting. Je kan deze rechten invoeren via:

- **Adres:** Kweekstraat 4b | 2330 MERKSPLAS
- **E-mail:** [privacy@denoorderkempen.be](mailto:privacy@denoorderkempen.be)
- **Telefoon:** 014-63 95 91
- **Website:** <https://www.denoorderkempen.be>

### 10.1 Recht van inzage

- We moeten je informeren over wat er met je gegevens gebeurt en over je rechten. Ook moeten we je een kopie van je persoonlijke gegevens bezorgen als je ons dit vraagt. Een kopie kan je opvragen via telefoon, per mail of per brief. Opgelet: enkel een eerste kopie is gratis.
- Bij je aanvraag moeten wij jouw identiteit verifiëren. Daarom vragen we je dan een bewijs van je identiteit. Twijfelen wij over je identiteit, dan zullen we je pas de documenten sturen nadat we jouw identiteit hebben kunnen bevestigen. We zullen je de documenten via mail sturen als je hiermee akkoord bent. Zo niet, dan sturen we je de documenten per post toe.
- Bepaalde documenten kunnen persoonlijke gegevens van andere personen bevatten die dezelfde bescherming genieten als jou. We moeten daarom bepaalde documenten anonimiseren, wat enige tijd kan duren. We zullen je altijd informeren als we niet binnen een maand je aanvraag kunnen beantwoorden.

### 10.2 Recht op verbetering

Als we onjuiste of onvolledige gegevens hebben, zullen we dit op jouw vraag aanpassen. Denken we zelf dat je gegevens niet langer up-to-date zijn, dan kunnen we je contacteren om dit te verifiëren. Mogelijk moet je hiervoor naar ons kantoor komen om je identiteitskaart te laten inlezen.

### 10.3 Recht om vergeten te worden

Je hebt het recht om je gegevens te laten wissen. Wij verwijderen jouw gegevens als je aan één van de onderstaande criteria voldoet. Je e-mailadres en/of telefoonnummer en/of adres en/of naam bewaren we dan op een blacklist zodat ons systeem weet dat je niet langer gecontacteerd wil worden.



### Wanneer kunnen wij jouw gegevens verwijderen?

- We verwerken je gegevens niet meer voor het oorspronkelijke doel of hebben deze niet langer nodig.
- Je trekt jouw toestemming voor verwerking in. Deze verwerking was uitsluitend op jouw toestemming gebaseerd.
- Je hebt jouw recht op bezwaar ingeroepen (zie '10.7 Recht op bezwaar' | pagina 5).
- Je gegevens zijn onrechtmatig verwerkt.
- Er is een wettelijke verplichting om de gegevens te verwijderen.
- Je gegevens zijn verzameld voor het aanbieden van diensten van de informatiemaatschappij.

### Wanneer kunnen we je gegevens niet verwijderen?

Mogelijk kunnen we je gegevens om een specifieke reden niet verwijderen. We informeren je hier dan over. Deze redenen zijn:

- Een wettelijke verplichting of voor het algemeen belang
- Voor archivering, onderzoek of statistieken volgens artikel 89 van de AVG
- Voor juridische claims
- De volksgezondheid
- Het recht op vrijheid van meningsuiting en informatie primeert.

## 10.4 Recht op beperking van verwerking

Je kan altijd de verwerking van je gegevens beperken. We zullen de verwerking stopzetten in de volgende situaties:

- We hebben onjuiste gegevens. We verwerken je gegevens opnieuw nadat we jouw gegevens controleerden en eventueel corrigeerden.
- Onze verwerking wordt als onwettig beschouwd en je wilt deze verwerking beperken.
- We hebben je gegevens niet langer nodig, maar houden ze bij voor je juridische claims. Heb jij ze niet meer nodig voor de juridische claims, dan verwijderen we jouw gegevens.
- Je maakt bezwaar tegen verwerking (zie '10.7 Recht op bezwaar' | pagina 5). We stoppen hiermee totdat de vraag opgelost is.

Is de beperking van verwerking niet langer relevant, dan informeren wij je waarom we de beperking stoppen. Om opnieuw je persoonlijke gegevens te verwerken, controleren we de juistheid ervan of de juridische gronden voor de verwerking ervan.

## 10.5 Recht op kennisgeving

Als je je beroept op de bovengenoemde rechten (met uitzondering van het recht op inzage), dan informeren wij ook elke ontvanger van deze persoonlijke gegevens (bijvoorbeeld andere organisaties) hierover. We doen dit niet als dit onmogelijk blijkt of onevenredige inspanningen vraagt. We informeren je ook over deze ontvangers als je dit vraagt.

## 10.6 Recht op data-portabiliteit

We verzenden je of een andere controller (als dit technisch mogelijk is) alle gegevens in een leesbaar formaat als je dit vraagt. Dit gaat over gegevens...

- ...die jij ons bezorgde.
- ...die we verwerken op basis van je toestemming of op basis van contractuele voorwaarden.
- ...die we verwerken via geautomatiseerde middelen.

## 10.7 Recht op bezwaar

- Je kan bezwaar aantekenen als we gegevens verwerken voor een gerechtvaardigd belang of voor een taak van algemeen belang. We zullen je bezwaar onderzoeken en je informeren over de resultaten. We kunnen je persoonlijke gegevens alleen blijven verwerken als er juridische redenen zijn voor de verwerking.
- Heb je bezwaar tegen direct marketing? Dan sturen wij je geen direct marketing meer zodra wij je vraag ontvangen.

## 11 Kan je jouw toestemming intrekken?

- Ja, je kan op elk moment je toestemming voor het verwerken van je gegevens intrekken!
- **Maar!** We blijven je gegevens wel verwerken als er hiervoor een wettelijke of een contractuele reden is. Ook mag je jouw toestemming niet intrekken om contractuele verplichtingen te omzeilen. Als je jouw toestemming intrekt, werkt deze alleen voor de toekomst. Eerdere verwerking wordt als legaal beschouwd.
- Je kan je toestemming intrekken door ons te contacteren via:
  - **Adres:** Kweekstraat 4b | 2330 MERKSPLAS
  - **E-mail:** [privacy@denoorderkempen.be](mailto:privacy@denoorderkempen.be)
  - **Telefoon:** 014-63 95 91
  - **Website:** <https://www.denoorderkempen.be>

## 12 Hoe kan je een klacht indienen?

Wij proberen je vraag optimaal te behandelen. Lukt dit niet, dan kan je altijd een klacht indienen bij de Vlaamse Toezichtcommissie.

Dit kan via <https://overheid.vlaanderen.be/digitale-overheid/vlaamse-toezichtcommissie/klachtenprocedure>.

## 13 Wijzigingen in ons privacybeleid

Deze privacyverklaring vervangt alle voorgaande versies en geldt vanaf 2 juli 2019. We hebben het recht om deze verklaring op elk moment te wijzigen en/of bij te werken. Wij informeren je over elke wijziging die een impact heeft op je situatie (niet over kleine wijzigingen).

---

Deze privacyclausule werd goedgekeurd op de **Raad van Bestuur** van **9 juli 2019**.

---





**Heb je nog vragen?  
Spring gerust eens binnen!**

maandag | 16u - 18u  
dinsdag - vrijdag | 10u - 12u