

Algemene Voorwaarden Geluk Real Estate B.V.

Oct 14, 2026 · @Bernard

Artikel 1 – Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

1. **Geluk Real Estate:** Geluk Real Estate B.V., gevestigd aan de Factorijweg 14, 6541 DN Nijmegen, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 96322020.
2. **Wederpartij:** iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die met Geluk Real Estate een overeenkomst sluit of wil sluiten, waaronder een huurder, koper, investeerder of aanbieder van vastgoed.
3. **Consument:** een Wederpartij die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
4. **Overeenkomst:** iedere afspraak tussen Geluk Real Estate en de Wederpartij, waaronder een huurovereenkomst, koopovereenkomst, (koop-/)aannemingsovereenkomst, leningsovereenkomst of samenwerkingsovereenkomst.
5. **Object:** de onroerende zaak, het (gedeelte van een) gebouw of de grond waarop de Overeenkomst betrekking heeft.
6. **Project:** een (her)ontwikkeling, transformatie of renovatie van vastgoed door of in opdracht van Geluk Real Estate.
7. **Investeerder:** een Wederpartij die geld aan Geluk Real Estate ter beschikking stelt voor de financiering van een Object of Project, in de vorm van een lening of een participatie.
8. **Schriftelijk:** per brief of per e-mail.

Artikel 2 – Toepasselijkheid

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op iedere aanbieding, offerte, informatieverstrekking en Overeenkomst van Geluk Real Estate, voor zover partijen daarvan niet uitdrukkelijk en Schriftelijk zijn afgeweken.
2. Bij strijdigheid tussen deze voorwaarden en de Overeenkomst gaat de Overeenkomst voor. Bij huur gaan de in de huurovereenkomst van toepassing verklaarde algemene bepalingen (zoals het ROZ-model) voor op deze voorwaarden.

3. Deze voorwaarden zijn ook van toepassing op handelingen van derden die Geluk Real Estate inschakelt voor de uitvoering van een Overeenkomst, waaronder groepsmaatschappijen zoals Geluk Bouwbedrijf B.V.
4. Algemene voorwaarden van de Wederpartij worden uitdrukkelijk van de hand gewezen.
5. Is een bepaling nietig of wordt deze vernietigd, dan blijven de overige bepalingen volledig van kracht. Partijen spreken dan in overleg een vervangende bepaling af die het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepaling zo veel mogelijk benadert.
6. Verlangt Geluk Real Estate niet steeds strikte naleving van deze voorwaarden, dan verliest zij niet het recht om in andere gevallen stipte naleving te verlangen.
7. Dwingendrechtelijke bepalingen ter bescherming van Consumenten en huurders van woonruimte gaan altijd voor op deze voorwaarden.

Artikel 3 – Aanbiedingen en projectinformatie

1. Alle aanbiedingen en offertes van Geluk Real Estate zijn vrijblijvend en vervallen na veertien dagen, tenzij een andere termijn is vermeld.
2. Een Overeenkomst komt pas tot stand na Schriftelijke bevestiging of ondertekening door Geluk Real Estate. Voor de koop van een woning door een Consument geldt de wettelijke eis van een schriftelijke koopovereenkomst en de wettelijke bedenktijd.
3. Informatie op de website, in brochures, artist impressions, plattegronden, maatvoeringen, prognoses van huur- of verkoopprijzen en planningen is met zorg samengesteld maar uitsluitend indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
4. Geluk Real Estate kan niet aan een aanbieding worden gehouden als de Wederpartij redelijkerwijs kan begrijpen dat die een kennelijke vergissing of verschrijving bevat.
5. Projecten zijn mede afhankelijk van vergunningen, bestemmingsplannen (omgevingsplannen), financiering en marktomstandigheden. Geluk Real Estate kan een Project wijzigen, uitstellen of beëindigen zolang daarover geen Overeenkomst met de Wederpartij is gesloten.

Artikel 4 – Prijzen en betaling

1. Prijzen voor Consumenten zijn inclusief btw. Prijzen voor zakelijke Wederpartijen zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld. Waar btw verschuldigd is, wordt deze apart vermeld.
2. Betaling geschiedt binnen veertien dagen na factuurdatum, tenzij anders overeengekomen. Huur is vooruitbetaalbaar, uiterlijk op de eerste dag van de periode waarop de huur betrekking heeft.

3. Betaalt de Wederpartij niet tijdig, dan is zij van rechtswege in verzuim en is de vordering direct opeisbaar. Geluk Real Estate mag dan de wettelijke (handels)rente in rekening brengen vanaf het moment van verzuim.
4. Redelijke buitengerechtelijke incassokosten komen voor rekening van de Wederpartij. Voor Consumenten gelden de wettelijke staffels en een voorafgaande veertiendagenbrief. Gerechtelijke kosten en executiekosten komen eveneens voor rekening van de Wederpartij.
5. Verrekening door de Wederpartij is niet toegestaan, tenzij de wet dit dwingend toestaat.

Artikel 5 – Verhuur

1. Verhuur geschiedt uitsluitend op basis van een Schriftelijke huurovereenkomst. Deze voorwaarden vullen de huurovereenkomst aan, voor zover die daarin niet voorziet.
2. Geluk Real Estate mag kandidaat-huurders screenen, onder meer op identiteit, inkomen en betaalgedrag, binnen de grenzen van de wet en de privacyverklaring.
3. De huurder betaalt bij aanvang een waarborgsom zoals vastgelegd in de huurovereenkomst. Voor woonruimte geldt het wettelijke maximum.
4. Het Object wordt opgeleverd in de staat zoals vastgelegd in een bij aanvang opgemaakt opleveringsrapport. De huurder levert het Object bij einde huur in dezelfde staat op, behoudens normale slijtage.
5. De verdeling van onderhoud en herstel volgt de huurovereenkomst en de wet. Klein dagelijks onderhoud komt voor rekening van de huurder.
6. Gebreken en schade meldt de huurder direct Schriftelijk aan Geluk Real Estate. Geluk Real Estate of een door haar ingeschakelde partij krijgt na afspraak toegang tot het Object voor inspectie, onderhoud en herstel.
7. Onderverhuur, het wijzigen van de bestemming of het aanbrengen van veranderingen is niet toegestaan zonder voorafgaande Schriftelijke toestemming van Geluk Real Estate.

Artikel 6 – Ontwikkeling en verkoop

1. Bij verkoop van (nieuw te bouwen of getransformeerde) eenheden gelden de koopovereenkomst of (koop-/)aannemingsovereenkomst en de daarbij behorende technische omschrijving en verkooptekeningen. Bij strijdigheid gaat de technische omschrijving voor op tekeningen en impressies.
2. Kleine afwijkingen in maatvoering, materialen, kleuren en uitvoering die het gebruik of de waarde niet wezenlijk beïnvloeden, geven geen recht op ontbinding of schadevergoeding.

3. Geluk Real Estate mag de uitvoering van bouwwerkzaamheden opdragen aan Geluk Bouwbedrijf B.V. of andere aannemers. Geluk Real Estate blijft het aanspreekpunt van de koper.
4. Opgegeven opleverdata zijn indicatief en geen fatale termijnen, tenzij Schriftelijk anders overeengekomen. Bij overschrijding stelt de Wederpartij Geluk Real Estate eerst Schriftelijk in gebreke met een redelijke termijn.
5. Meer- en minderwerk wordt alleen uitgevoerd na Schriftelijke opdracht tegen de daarvoor overeengekomen prijs. Minderwerk kan worden verrekend met reeds gemaakte kosten.
6. Oplevering en herstel van gebreken verlopen volgens de koop- of aannemingsovereenkomst. Gebreken die bij oplevering redelijkerwijs zichtbaar waren en niet zijn gemeld, komen niet meer voor herstel in aanmerking, tenzij de wet dwingend anders bepaalt.
7. De eigendomsoverdracht vindt plaats via een notariële akte bij een door partijen aangewezen notaris.

Artikel 7 – Investeerders, financiering en participaties

1. Investeren bij Geluk Real Estate kan in twee vormen: (a) een lening met zekerheid op een Object of Project, of (b) een participatie in een Project, waarbij de Investeerder deelt in het resultaat.
2. Een investering komt uitsluitend tot stand via een Schriftelijke overeenkomst per Object of Project, zoals een leningsovereenkomst, obligatievoorwaarden of participatieovereenkomst. Hierin staan in ieder geval het bedrag, de looptijd, de rente of rendementsverdeling, de aflossing, de zekerheden en hun rangorde. Uitingen op de website of in presentaties zijn geen aanbod.
3. **Leningen.** Uitgangspunt is een rente van minimaal 6,5% per jaar en zekerheid in de vorm van een recht van hypotheek op het betreffende Object. De rangorde van het hypotheekrecht wordt per overeenkomst vastgelegd. De totale financiering op een Object bedraagt maximaal 100% van de getaxeerde marktwaarde (loan-to-value). Die waarde wordt vastgesteld door een onafhankelijke, NRV-geregistreerde taxateur, met een taxatierapport dat bij het sluiten van de overeenkomst niet ouder is dan zes maanden.
4. **Participaties.** Een participant deelt naar rato van zijn inleg in het resultaat van het Project, zowel winst als verlies. Een rendement is niet gegarandeerd. Participaties zijn niet verhandelbaar en niet tussentijds opeisbaar, en geven alleen zeggenschap voor zover de participatieovereenkomst dat bepaalt.

5. **Toezicht.** Geluk Real Estate heeft geen vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en staat niet onder haar toezicht. Zij biedt investeringen uitsluitend aan binnen de wettelijke uitzonderingen en vrijstellingen van de Wet op het financieel toezicht. Dit betekent:
- a. elke investering, als lening of als participatie, bedraagt ten minste € 100.000 per Investeerder per aanbidding;
 - b. leningen van Investeerders die geen professionele marktpartij zijn, worden vormgegeven als obligaties (effecten) met een nominale waarde van ten minste € 100.000;
 - c. de totale waarde van alle aanbiedingen van Geluk Real Estate zonder goedgekeurd prospectus bedraagt niet meer dan € 12 miljoen per periode van twaalf maanden; bij elke aanbidding vermeldt Geluk Real Estate in alle documenten en reclame-uitingen de door de AFM voorgeschreven vrijstellingsvermelding.
6. **Besteding.** Gelden van een Investeerder worden uitsluitend besteed aan het Object of Project waarvoor zij zijn aangetrokken. Zij worden nooit gebruikt om rente of aflossing aan andere Investeerders te betalen.
7. **Risico's.** Investeren in vastgoed brengt risico's met zich mee, waaronder waardedaling, leegstand, vertraging, kostenoverschrijding, renteontwikkeling en het risico dat Geluk Real Estate haar verplichtingen niet kan nakomen. Bij een hoge loan-to-value, tot 100%, is er weinig of geen buffer: bij waardedaling of executie kan de opbrengst lager zijn dan de lening. De Investeerder kan zijn inleg geheel of gedeeltelijk verliezen. Rendementen uit het verleden en prognoses bieden geen garantie voor de toekomst.
8. Geluk Real Estate geeft geen beleggings-, fiscaal of juridisch advies. De Investeerder beslist op basis van eigen afweging en laat zich zo nodig onafhankelijk adviseren.
9. Geluk Real Estate mag de identiteit en de herkomst van middelen van de Investeerder verifiëren en mag een investering zonder opgaaf van redenen weigeren.
10. Geluk Real Estate informeert de Investeerder ten minste eenmaal per jaar Schriftelijk over de stand van het Object of Project. Participanten ontvangen daarnaast jaarlijks de financiële verantwoording van het Project.
11. Vervroegde opeising of aflossing is alleen mogelijk voor zover dat in de overeenkomst is vastgelegd.

Artikel 8 – Aangeboden vastgoed en kavels

1. Geluk Real Estate is actief op zoek naar kavels en vastgoed in en rond binnensteden met ontwikkelpotentie. Wie een Object aanbiedt, verplicht Geluk Real Estate niet tot aankoop, onderhandeling of beoordeling.

2. Een koop komt pas tot stand na Schriftelijke ondertekening van een koopovereenkomst door beide partijen. Toezeggingen in gesprekken, e-mails of indicatieve biedingen zijn niet bindend.
3. Een vergoeding voor aanbrengen of bemiddeling is alleen verschuldigd als die vooraf Schriftelijk door Geluk Real Estate is toegezegd.
4. Informatie die Geluk Real Estate over een aangeboden Object ontvangt, behandelt zij vertrouwelijk. Geluk Real Estate mag deze informatie delen met adviseurs, financiers en Investeerders voor zover nodig voor de beoordeling.

Artikel 9 – Opschorting en ontbinding

1. Geluk Real Estate mag de nakoming van haar verplichtingen opschorten of de Overeenkomst ontbinden als:
 - a. de Wederpartij haar verplichtingen niet, niet volledig of niet tijdig nakomt en daarvan in gebreke is gesteld;
 - b. na het sluiten van de Overeenkomst omstandigheden bekend worden die goede grond geven te vrezen dat de Wederpartij haar verplichtingen niet zal nakomen;
 - c. omstandigheden zich voordoen waardoor ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst redelijkerwijs niet van Geluk Real Estate kan worden gevergd.
2. Bij faillissement, surseance van betaling, schuldsanering, beslag of liquidatie van de Wederpartij mag Geluk Real Estate de Overeenkomst direct ontbinden, zonder schadevergoeding verschuldigd te zijn. Haar vorderingen zijn dan direct opeisbaar.
3. Annuleert de Wederpartij een Overeenkomst zonder dat dit aan Geluk Real Estate is toe te rekenen, dan vergoedt zij de reeds gemaakte kosten en de schade van Geluk Real Estate, tenzij de wet of de Overeenkomst anders bepaalt.
4. Voor huur van woonruimte en de koop van een woning door een Consument gelden de wettelijke regels over opzegging en ontbinding onverkort.

Artikel 10 – Aansprakelijkheid

1. Geluk Real Estate is uitsluitend aansprakelijk voor directe schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming.
2. Geluk Real Estate is niet aansprakelijk voor indirecte schade, waaronder gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen en bedrijfsschade.
3. De aansprakelijkheid van Geluk Real Estate is beperkt tot het bedrag dat haar aansprakelijkheidsverzekering in het betreffende geval uitkeert, vermeerderd met het eigen risico. Keert de verzekering om welke reden dan ook niet uit, dan is de aansprakelijkheid beperkt tot de vergoeding die Geluk Real Estate onder de

betreffende Overeenkomst heeft ontvangen, met een maximum van € 50.000 per gebeurtenis. Bij huur geldt als vergoeding ten hoogste één jaarhuur. Een reeks samenhangende gebeurtenissen geldt als één gebeurtenis.

4. Geluk Real Estate is niet aansprakelijk voor schade door onjuiste of onvolledige informatie van de Wederpartij, of door materialen of ondergronden die de Wederpartij heeft voorgeschreven of ter beschikking gesteld.
5. De beperkingen in dit artikel gelden niet bij opzet of bewuste roekeloosheid van Geluk Real Estate of haar leidinggevenden, en niet voor zover de wet dit dwingend verbiedt.
6. Een vordering tot schadevergoeding vervalt als de Wederpartij die niet binnen twaalf maanden nadat zij de schade heeft ontdekt of redelijkerwijs had kunnen ontdekken Schriftelijk bij Geluk Real Estate heeft ingediend. Deze termijn geldt niet voor Consumenten. De bepalingen over aansprakelijkheid in een overeenkomst met een Investeerder gaan voor op dit artikel.

Artikel 11 – Overmacht

1. Geluk Real Estate is niet gehouden tot nakoming als zij daartoe verhinderd is door een omstandigheid die niet aan haar te wijten is en die niet krachtens wet, rechtshandeling of verkeersopvattingen voor haar rekening komt.
2. Onder overmacht vallen onder meer: extreme weersomstandigheden, pandemieën, oorlog, overheidsmaatregelen, vertraging of weigering van vergunningen, stikstof- of andere vergunningsbeperkingen, tekorten aan materialen of personeel, en tekortkomingen van toeleveranciers of aannemers.
3. Geluk Real Estate mag haar verplichtingen opschorten zolang de overmacht duurt. Duurt de overmacht langer dan drie maanden, dan mogen beide partijen de Overeenkomst Schriftelijk ontbinden, zonder schadevergoeding.

Artikel 12 – Vertrouwelijkheid

1. Partijen houden vertrouwelijke informatie die zij in het kader van een Overeenkomst of onderhandeling van elkaar ontvangen geheim. Dit geldt in het bijzonder voor financiële gegevens, taxaties, plannen en voorwaarden van Projecten en leningsovereenkomsten.
2. Deze plicht geldt niet voor informatie die al openbaar is, of die partijen moeten verstrekken op grond van de wet, een rechterlijke uitspraak of aan hun adviseurs en financiers.

Artikel 13 – Persoonsgegevens

1. Geluk Real Estate verwerkt persoonsgegevens zorgvuldig en in overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
2. Welke gegevens Geluk Real Estate verwerkt, waarvoor en hoe lang, staat in de privacyverklaring op de website van Geluk Real Estate.

Artikel 14 – Intellectuele eigendom

1. Alle rechten op ontwerpen, tekeningen, plannen, berekeningen, haalbaarheidsstudies, brochures, foto's en andere materialen van Geluk Real Estate blijven bij Geluk Real Estate of haar licentiegevers.
2. De Wederpartij mag deze materialen niet zonder voorafgaande Schriftelijke toestemming kopiëren, aan derden tonen of anderszins gebruiken, anders dan voor de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 15 – Toepasselijk recht en geschillen

1. Op alle Overeenkomsten en rechtsbetrekkingen met Geluk Real Estate is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen proberen een geschil eerst in onderling overleg op te lossen.
3. Geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Gelderland, tenzij de wet dwingend een andere rechter aanwijst. Een Consument mag binnen een maand nadat Geluk Real Estate zich op dit beding heeft beroepen, kiezen voor de volgens de wet bevoegde rechter.
4. Huurgeschillen over woonruimte kunnen ook worden voorgelegd aan de Huurcommissie, voor zover die bevoegd is.

Artikel 16 – Slotbepalingen

1. Geluk Real Estate mag deze voorwaarden wijzigen. Gewijzigde voorwaarden gelden voor nieuwe Overeenkomsten vanaf het moment dat zij zijn gepubliceerd of aan de Wederpartij zijn toegezonden.
2. Deze voorwaarden zijn opgesteld in het Nederlands. Bij verschil met een vertaling is de Nederlandse tekst bepalend.
3. Deze voorwaarden zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

Versie oktober 2026