

Afbeelding: *Stedenbouwkundige verkenning Buro Kade en DELVA t.b.v. het Gebiedskader*

Investment Memorandum Máxima MC

Versie: 14 september 2026

Verkoop | Dominee Theodor Fliednerstraat 1, 1a en 3 te Eindhoven

FAKTON

máxima mc

Een wijk waar gezondheid, wonen en gemeenschap elkaar versterken.

Stel u een plek voor waar Eindhoven haar toekomst kan maken: een groene, levendige stadswijk op een van de meest strategische locaties van de stad, direct tegenover de TU/e, aan de ring en op fietsafstand van het centrum. Een plek waar de lange traditie van zorg niet verdwijnt, maar transformeert van ziekenhuislocatie naar een wijk waar gezondheid, wonen en gemeenschap elkaar versterken. Dat is het perspectief van Máxima MC voor deze bijzondere plek.

Al ruim zestig jaar is Máxima MC onlosmakelijk verbonden aan deze locatie, ooit begonnen als het Diaconessenhuis. De zorgwereld verandert echter snel. Complexe en acute zorg is steeds meer geconcentreerd, samenwerking in de regio neemt toe en de manier waarop zorg wordt georganiseerd verschuift. Máxima MC speelt daarop in door de complexe zorg te centraliseren in Veldhoven en in Eindhoven te blijven bouwen aan innovatieve, laagdrempelige zorg. Die beweging creëert ruimte om de locatie opnieuw in te richten, niet alleen ruimtelijk, maar ook maatschappelijk.

Een nieuwe stadswijk geïnspireerd op de diaconale oorsprong van de plek: omzien naar elkaar en de gemeenschap, vertaald naar een hedendaags, toekomstbestendig woon- en leefmilieu. Een wijk die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen, met een sterke groenstructuur, klimaatbestendige openbare ruimte en een mix van doelgroepen: studenten, starters, gezinnen, ouderen en internationale kenniswerkers.

Tegelijkertijd blijft zorg letterlijk om de hoek door de realisatie van een nieuw zorgconcept waaronder een polikliniek.

Met dit Investment Memorandum nodigen wij u uit om kennis te nemen van de verkoop van de Máxima MC-locatie in Eindhoven aan de Dominee Theodor Fliednerstraat 1, 1a en 3 te Eindhoven.



Afbeelding: *Stedenbouwkundige verkenning Buro Kade en DELVA t.b.v. het Gebiedskader*



Afbeelding: *Stedenbouwkundige verkenning Buro Kade en DELVA t.b.v. het Gebiedskader*

Inhoudsopgave

1 Introductie

2 Highlights

3 Locatie

4 Ontwikkelperspectief

5 Verkoopprocedure op hoofdlijnen

6 Verkoopvoorwaarden

7 Interesse?

Bijlage | Deelnameverklaring

Bijlage | Selectieleidraad Biedingsfase 1

Bijlage | Biedingsformulier Biedingsfase 1

Bijlage | Gebiedskader

1. Introductie

Fakton is door het Máxima MC exclusief gevraagd om de locatie aan de Dominee Theodor Fliednerstraat 1, 1a en 3 in Eindhoven te verkopen. De omgeving kenmerkt zich door een mix van functies, met onder andere ouderenzorg en sportvoorzieningen in de nabijheid.

Máxima MC ziet de herontwikkeling als een nalatenschap voor Eindhoven: een nieuwe stadswijk waar wonen, gezondheid en gemeenschap samenkomen. De toekomstvisie is een plek waar de zorgtraditie voortleeft in een moderne, groene en verbonden leefomgeving. De locatie is circa 7,7 hectare groot en bestaat op dit moment uit meerdere gebouwen met verschillende zorgfuncties, parkeerplaatsen, verharde wegen en groen. In totaal betreft het circa 49.000 m² BVO aan opstallen.

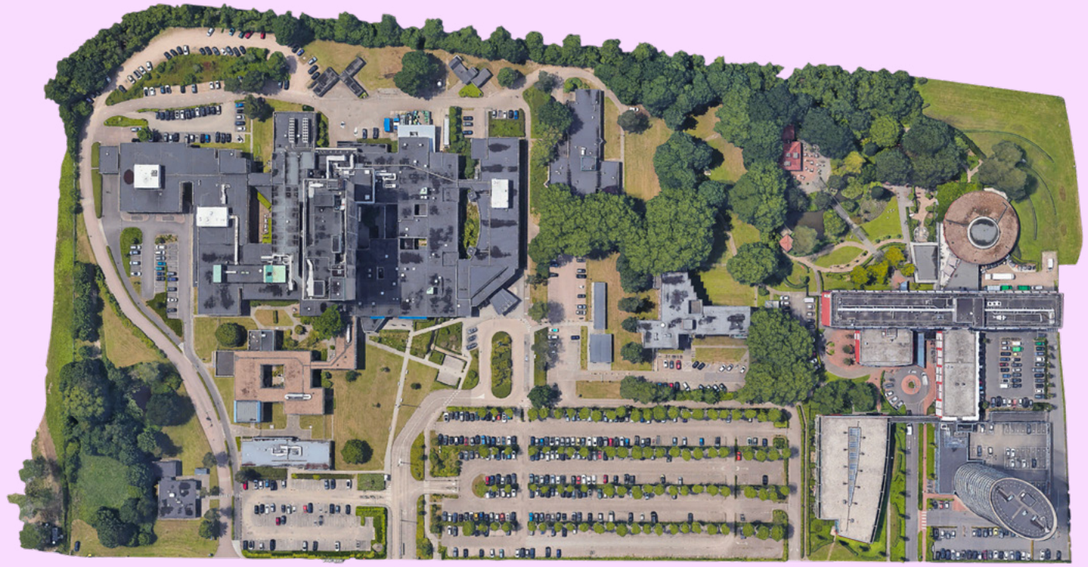
Uitgangspunt bij de verkoop is dat de locatie wordt geleverd “as is where is”. Dat betekent dat de koper de locatie aanvaardt in de feitelijke en juridische staat waarin deze zich op het moment van levering bevindt. Máxima MC is daarbij bereid om, waar mogelijk, mee te werken aan fiscale optimalisaties, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving, zonder afbreuk te doen aan dit uitgangspunt. De geldende voorwaarden staan in de Concept Koopovereenkomst

Dit Investment Memorandum (IM) geeft de informatie weer over de verkoop van de locatie, de beoogde verkoopprocedure en de verkoopvoorwaarden op hoofdlijnen.

Wij danken u bij voorbaat voor uw interesse. Uiteraard zijn wij beschikbaar voor vragen over de locatie, dit IM of de Verkoopprocedure.



Afbeeldingen: *Stedenbouwkundige verkenning Buro Kade en DELVA t.b.v. het Gebiedskader*



2. Highlights

- Het Máxima MC zoekt een partij die de locatie “as is where is” koopt en de ontwikkelpotentie realiseert.

- Gelegen in Eindhoven, en daarmee in een economische topregio met sterke werkgelegenheidsgroei en een structureel hoge vraag naar woningen. Deze gebiedsontwikkeling wordt door de gemeente als cruciaal gezien om invulling te geven aan de grote woonopgave van Eindhoven en is expliciet benoemd in het Coalitieakkoord Eindhoven 2026 – 2030

- De locatie is uitstekend bereikbaar door haar centrale ligging aan de ring, met snelle aansluiting op het stedelijk hoofdwegennet en belangrijke uitvalswegen. Daarnaast is het treinstation Eindhoven Centraal gelegen op circa 5 minuten fietsen vanaf de locatie.

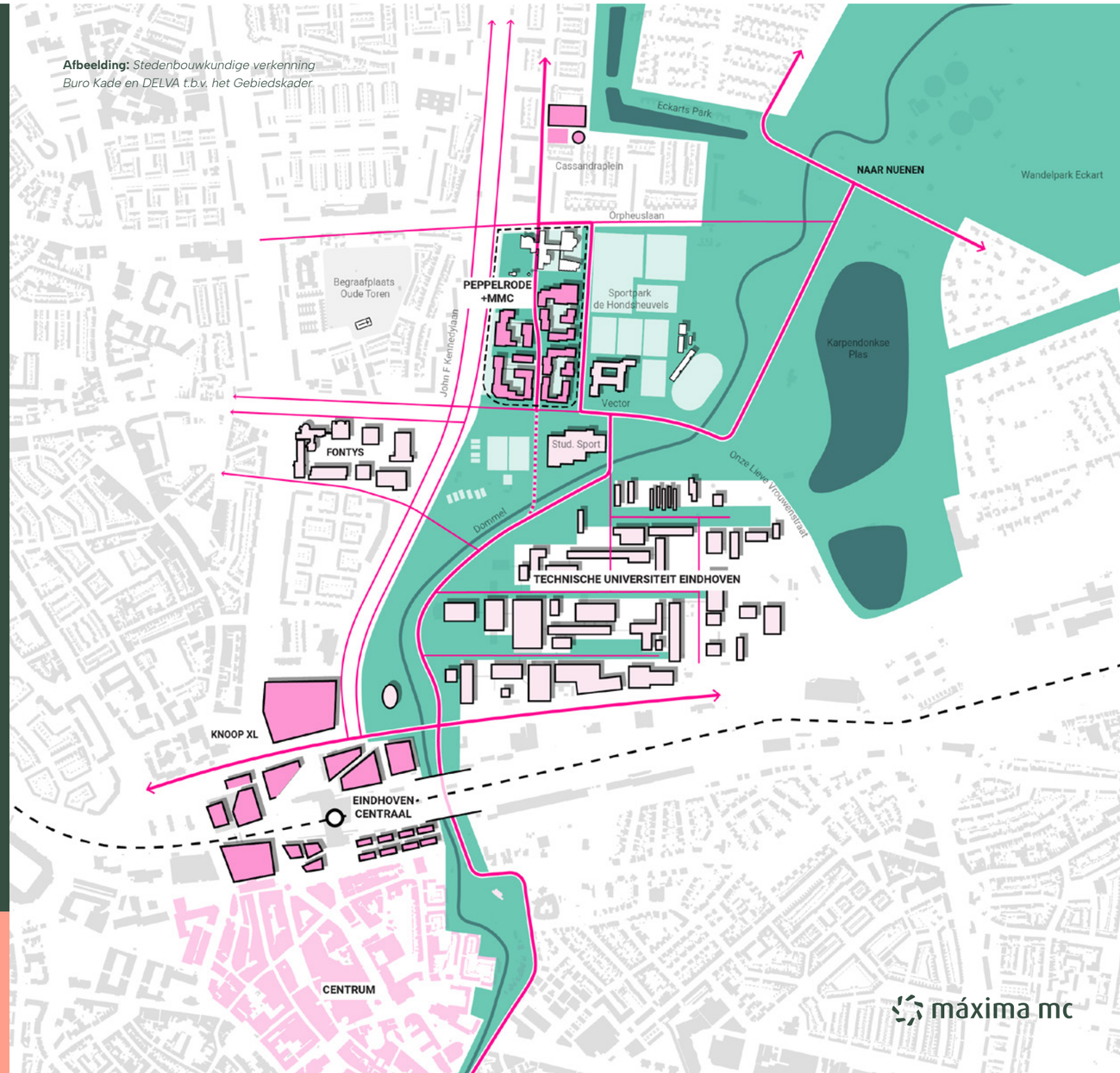
- De directe ligging tegenover de TU/e campus maakt de toekomstige ontwikkeling interessant voor studenten, starters, kenniswerkers en (internationale) expats.

- Het gebied heeft de potentie zich te ontwikkelen naar een levendig en gemengd gebied met aandacht voor wonen, zorg, ontmoeten en bewegen, dat aansluit op bestaande voorzieningen in de omgeving.

- Het is een groot terrein van circa 7,7 hectare, waardoor integrale herontwikkeling (met fasering) goed mogelijk is.

- De locatie kent een substantiële ontwikkelpotentie met een hoge dichtheid, voor circa 2.300 woningen, ondersteundende voorzieningen en een nieuw zorgconcept waaronder een polikliniek die ook door de gemeente Eindhoven wordt gedragen, zie het Gebiedskader.

Afbeelding: *Stedenbouwkundige verkenning Buro Kade en DELVA t.b.v. het Gebiedskader*



3. Locatie | Brede stedelijke ambitie

Eindhoven groeit hard: de druk op de woningmarkt is hoog en de afzetkansen voor nieuwe woningbouw zijn goed.

De regio trekt veel kenniswerkers en bedrijven aan, wat zorgt voor een relatief stabiele woningvraag en koopkrachtige doelgroepen (starters, doorstromers, expats). Tot 2040 komen er 40.000 woningen en 36.000 arbeidsplaatsen bij. Door de combinatie van de TU/e, onderwijsinstellingen en hightech-werkgevers is er brede vraag naar verschillende woonproducten voor verschillende doelgroepen (o.a. studenten, young professionals, gezinnen).

Eindhoven heeft een sterk OV- en wegennet, een internationale luchthaven in de regio en een compleet voorzieningenaanbod (centrum, zorg, sport, cultuur), wat locaties extra aantrekkelijk maakt voor bewoners. De stad zet stevig in op woningbouw en herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

De locatie is gelegen in een van de meest diverse stadsdelen van Eindhoven, met een sterke mix van wonen, voorzieningen en stedelijke functies. De nabijheid van onderwijs (TU/e), sport- en zorgvoorzieningen en het centrum maakt deze locatie aantrekkelijk voor een brede doelgroep, van studenten en starters tot gezinnen en ouderen. De herontwikkeling van de Máxima MC-locatie past daarmee in de bredere stedelijke ambitie om binnenstedelijk te verdichten op locaties met een stevig voorzieningenniveau.

Afbeelding: *Stedenbouwkundige verkenning Buro Kade en DELVA t.b.v. het Gebiedskader*

3. Locatie | Ziekenhuislocatie met diverse gebouwen



De Máxima MC-locatie in Eindhoven is al meer dan 60 jaar oud. Het Máxima MC heeft de afgelopen jaren haar zorgmodel herijkt: met dezelfde capaciteit kan zij daarmee meer zorg leveren. Op de locatie Eindhoven kiest zij voor sloop-nieuwbouw in een efficiënter, duurzamer en toekomstbestendiger ziekenhuis; feitelijk een nieuw zorgconcept waaronder een polikliniek van ca. 5.000m² BVO. Dit zorgconcept blijft een essentiële schakel binnen de netwerkzorg en samenwerking met ketenpartners.

In 1965 is gestart met de bouw van het ziekenhuis, in eerste instantie het Diaconessenhuis en later het Máxima MC. In de jaren daarna is het oorspronkelijke ziekenhuis uitgebreid met diverse paviljoens en andere gebouwen. Het meest recente gebouw stamt uit 2005. Het Máxima MC beschikt op deze locatie over een eigen energiecentrale en aansluiting.

Het totale volume van het huidige ziekenhuis bedraagt circa 49.000 m² BVO. Het volume is ingevuld met verschillende functies: deels door het Máxima MC zelf, deels door huurders. De huurcontracten zijn opgenomen in de dataroom.

Het Máxima MC blijft in het huidige ziekenhuis gehuisvest totdat de verschillende functies kunnen worden verhuisd naar Veldhoven of naar het nieuwe zorgconcept.

Het uitgangspunt is dat de locatie 01-01-2028 wordt geleverd met voortgezet gebruik van het ziekenhuis door het Máxima MC tot indicatief 2032. Afhankelijk van de ontwikkelstrategie kan er ruimte zijn voor wederzijdse afspraken over kostenbesparing.

Verdere informatie over de locatie is opgenomen in de dataroom. De naastgelegen locatie Peppelrode, in eigendom van Woonzorg Nederland, is in dezelfde jaren gerealiseerd. Ook dit terrein staat aan de vooravond van een (her)ontwikkeling, dit is echter buiten scope van deze verkoop.

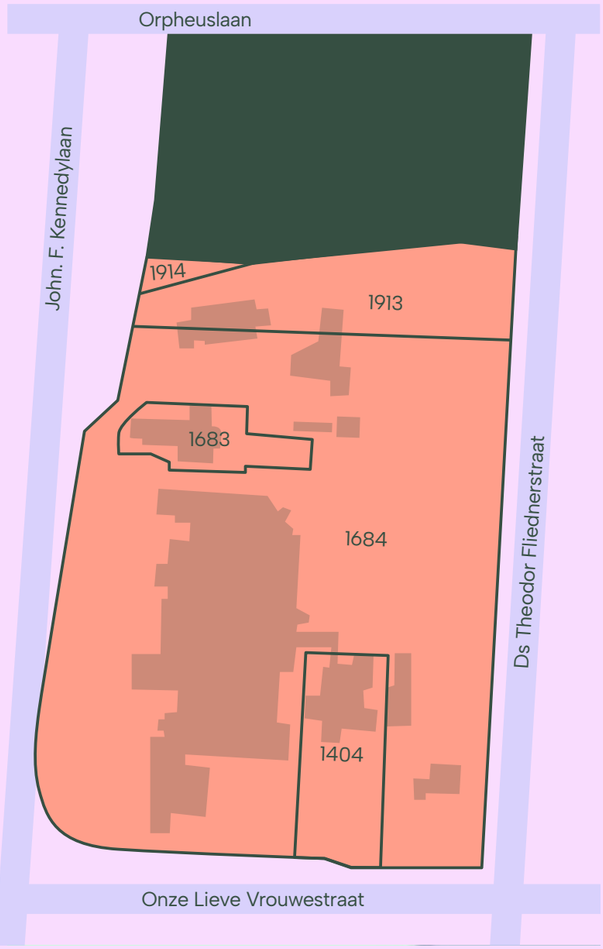
3. Locatie | Kadastrale gegevens

De Máxima MC-locatie betreft de percelen die kadastraal bekend zijn onder de nummers: 1404, 1684, 1683, 1913 en 1914. Deze percelen zijn weergeven in kaart rechts en aangeduid.

Op de percelen 1404, 1684, 1683 en 1913 bevindt/bevinden zich op dit moment gebouw(en), parkeerplaats(en), verharde weg(en) en/of bijhorend groen.
Op perceel 1914 bevindt zich (grotendeels) groen gebied.

Perceel	Kadastrale oppervlakte
1404	5.601 m²
1684	60.832 m²
1683	2.982 m²
1913	7.852 m²
1914	314 m²

Tabel 1: *Kadastrale gegevens*





4. Ontwikkelperspectief | Levendige stadswijk waar wonen, werken, zorg en ontmoeting elkaar versterken



Afbeelding: *Stedenbouwkundige verkenning Büro Kade en DELVA t.b.v. het Gebiedskader*

Máxima MC voelt zich vanuit haar maatschappelijke taak verantwoordelijk voor de toekomst van deze bijzondere plek.

Ten behoeve van de herontwikkeling stelde Gemeente Eindhoven samen met Máxima MC en Woonzorg Nederland het gebiedskader op. De gemeente is bereid om tot separate afspraken met beide eigenaren te komen. Daarbij geeft het gebiedskader voldoende ruimte voor de markt om invulling te geven aan de uitgangspunten. Uitgangspunten die zijn omgeschreven zijn onder andere:

- De locaties van Máxima MC en Peppelrode (in eigendom van WoonZorg Nederland) worden een nieuwe woonwijk, met aandacht voor zorg, gezondheid en groenbeleving.
- Het gebied blijft bereikbaar via de noord- en zuidzijde met de Ds. Th. Fliednerstraat als hoofdontsluiting.
- De ontwikkeling wordt hoogstedelijk, met een basis ‘bouwhoogte van 6 tot 8 bouwlagen met mogelijkheden incidenteel naar 75 meter te gaan.
- De ontwikkeling zet in op een leefomgeving gericht op verduurzamen, vergroenen en een beweegvriendelijke openbare ruimte waar groenbeleving, ontmoeting en stimuleren van gezondheid centraal staan.
- Er is ruimte voor circa 2.500 woningen (2.300 woningen op de Máxima MC-locatie) met accenten op betaalbaarheid voor onder andere studenten en/of ouderenwoningen voor het bevorderen van doorstroming.
- Aanvullend op het woonprogramma zijn er kansen voor een compact zorg- en welzijnscluster passend bij de wijk, met ruimte voor een nieuw zorgconcept waaronder een polikliniek, met ruimte voor (blijvende) poliklinische functies en eerstelijnsvoorzieningen. Hiermee wordt zorg dichtbij georganiseerd, in aansluiting op regionale netwerkzorg en ketenpartners.

N.B. Er is vanuit meerdere zorgpartijen interesse geuit (waaronder Stroomz, Archipel, Vitalis en Seniorenpunt). Op dit moment zijn er echter geen concrete afspraken gemaakt met hen. Het is aan de koper om hier naar eigen inzicht nadere invulling aan te geven.

- Auto- en fietsparkeren wordt binnenplans opgelost, zoveel mogelijk in gebouwde voorzieningen.

4. Ontwikkelperspectief | Levendige stadswijk waar wonen, werken, zorg en ontmoeting elkaar versterken

Máxima MC heeft het Gebiedskader uitgewerkt tot een stedenbouwkundige verkenning om de kaders uit het Gebiedskader te toetsen. Deze stedebouwkundigeverkenning is ter inspiratie opgenomen in de dataroom.

Daarnaast is een plankostenbrief met de gemeente Eindhoven getekend en wordt tijdens de looptijd van de verkoopprocedure gewerkt aan een Structuurontwerp Stedenbouwkundig Plan (hierna: SOSP) met als uitkomst verdere bestuurlijke verankering tussen Máxima MC en gemeente Eindhoven. Inzet hierbij is om voor de koper van de locatie het sluiten van een anterieure overeenkomst met de gemeente Eindhoven zo veel mogelijk te versnellen.

Het definitief maken van het SOSP, de anterieureovereenkomst, evenals de verdere ruimtelijke ordeningsprocedure die nodig is om tot realisatie te komen ligt vervolgens bij de koper.

Op een deel van de locatie wordt een nieuw zorgconcept gerealiseerd waaronder een polikliniek die het Máxima MC zal huren of in eigendom houden/ nemen. Het nieuwe zorgconcept is vooralsnog 5.000 m2 BVO groot en dient zo snel als mogelijk in bedrijf te worden genomen (indicatief tussen 2030 en 2032). Gedurende de ontwikkeling van het nieuwe zorgconcept heeft het Máxima MC het huidige ziekenhuis nog (deels) in gebruik.



Afbeelding: *Stedenbouwkundige verkenning Buro Kade en DELVA t.b.v. het Gebiedskader*



5. Verkoopprocedure op hoofdlijnen

De Verkoopprocedure is opgezet in vier fasen met twee biedingsfasen. In Biedingsfase 1 wordt een eerste selectie gemaakt op basis van prijs en visie. In Biedingsfase 2 is ruimte voor verdieping en dialoog, zodat partijen hun Voorlopige Bieding kunnen optimaliseren richting een Definitieve Bieding.

Hiernaast een beeld van de belangrijkste stappen in de Verkoopprocedure en de indicatieve planning. De Selectieleidraad Biedingsfase 1 gaat in op het volledige proces van Biedingsfase 1. Deze is terug te vinden in de digitale dataroom.

Aanmeldfase

- **Aankondiging Verkoopprocedure**
  november 2026
- **Aanmelden Verkoopprocedure**
  november 2026 – december 2026

Biedingsfase 1

- **Toegang dataroom**
  december 2026
- **Rondleiding**
  december 2026 – januari 2027
- **Uitbrengen Voorlopige Bieding**
  maart 2027
- **Selectie maximaal 4 partijen**
  april 2027

Biedingsfase 2

- **Kennismaking**
  april 2027
- **Dialooggesprekken met Verkoper en gemeente**
  mei 2027 – juni 2027
- **Uitbrengen Definitieve Bieding**
  juli 2027
- **Voorlopige Gunning aan één partij**
  september 2027

Contractfase

- **Definitieve Gunning na goedkeuring College Sanering Zorginstellingen, besluitvorming MMC en tekenen koopovereenkomst**
  oktober 2027 – januari 2028



Afbeelding: *Stedenbouwkundige verkenning Buro Kade en DELVA t.b.v. het Gebiedskader*

6. Enkele verkoopvoorwaarden

- Uitgangspunt is een verkoop “as is where is”;
- Het huidige ziekenhuis in Eindhoven blijft (deels) in gebruik tot aan oplevering en inbedrijfstelling van het nieuwe zorgconcept en verhuizing van de overige functies naar de Máxima MC-locatie in Veldhoven;
- De locatie wordt verkocht met de bestaande bebouwing en de huidige gebruikers, waaronder het Máxima MC. De locatie wordt op 01-01-2028 geleverd met voortgezet gebruik door Máxima MC. Afhankelijk van de ontwikkelstrategie kan er ruimte zijn voor wederzijdse afspraken over kostenbesparing;
- De openbare Verkoopprocedure is compact vormgegeven in vier fases met twee biedingsfasen;
- Het Máxima MC is op zoek naar de hoogste Bieding met beste voorwaarden en zekerheid;
- Om zekerheid te borgen vraagt Máxima MC een bankverklaring en voert zij een WWFT-check uit bij de start van Biedingsfase 2;
- Uitgangspunt is dat de koopprijs wordt betaald op 01-01-2028;
- In Biedingsfase 2 gaan we met maximaal 4 partijen in gesprek om de Bieding te optimaliseren;
- Het vastgestelde Gebiedskader en plankostenbrief met de gemeente Eindhoven geven richting en zekerheid, terwijl er ruimte blijft voor optimalisatie door de koper;
- De koopvoorwaarden liggen vast in de Concept Koopovereenkomst. Deze is in beginsel niet vatbaar voor onderhandeling.

7. Interesse

Heeft u interesse in deelname aan de verkoopprocedure
Dan ontvangen we graag via mmc-eindhoven@fakton.com de getekende deelnameverklaring.



Partner
Madelon Lageveen
Tel. +31 6 15 17 79 32
Email. m.lageveen@fakton.com



Senior Consultant
Roza Kooter
Tel. +31 6 55 01 01 06
Email. r.kooter@fakton.com

Dit document is een gezamenlijke uitgave van het Máxima MC en Fakton. De inhoud is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld, maar is slechts van globale en indicatieve aard. Daarom kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend.

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Máxima MC en Fakton. Voor vragen over dit document kunt u contact opnemen met Madelon Lageveen of Roza Kooter (Fakton).

Copyright Máxima MC
September 2026
mmc.nl – communicatie@mmc.nl

Naast jou, voor het leven.