SELECTIELEIDRAAD BIEDINGSFASE 1

VERKOOP

Máxima MC locatie

Dominee Theodor Fliednerstraat 1, 1a en 3 te Eindhoven

Versie 15 oktober 2026

1. Inleiding

1.1. Máxima MC, Verkoper, is eigenaar van de grond en opstallen gelegen aan de Dominee Theodor Fliednerstraat 1, 1a en 3 te Eindhoven en is voornemens dit Object te verkopen ten behoeve van herontwikkeling voor rekening en risico van Koper.

1.2. Het college van burgemeester en wethouders (B&W) heeft op 7 juli 2026 het Gebiedskader MMC/Peppelrode vastgesteld, op grond waarvan het mogelijk is om het Object te ontwikkelen naar een locatie met circa 2.300 woningen en bijbehorende voorzieningen.

1.3. Binnen de ontwikkeling is ruimte voor een nieuw zorgconcept waaronder een polikliniek. Het nieuwe zorgconcept waaronder een polikliniek is toekomstig gesitueerd in de hoek van het perceel gelegen aan de Onze Lieve Vrouwestraat en de Ds. Theodor Fliednerstraat. Het is partijen niet toegestaan afspraken te maken met zorgaanbieders die concurreren met het Máxima MC.

1.4. In Selectieleidraad Biedingsfase 1 is de Verkoopprocedure weergegeven, met inachtneming waarvan Verkoper met een Voorlopige Bieding tot een eerste selectie wil komen van maximaal vier Gegadigden: Biedingsfase 1.

1.5. Verkoper verkoopt het Object conform voorwaarden uit de Concept Koopovereenkomst (d.d. 28 juni 2026) en verstrekt daartoe aan Gegadigde alle relevante informatie over het Object in de Dataroom. Bij de Voorlopige Bieding houdt Gegadigde rekening met de voorwaarden voor koop die zijn opgenomen in de Concept Koopovereenkomst.

1.6. Gegadigde wordt uitgenodigd voor een rondleiding, hierover ontvangt Gegadigde meer informatie na de aanmeldfase.

1.7. Verkoper nodigt Gegadigde uit om in het kader van Biedingsfase 1 een Voorlopige Bieding uit te brengen tot het kopen van het Object conform de (procedurele) voorwaarden neergelegd in de onderhavige Selectieleidraad.

1.8. Verkoper heeft Organisator verzocht om haar te ondersteunen bij deze Verkoopprocedure.

2. Selectieleidraad

2.1. Bij deze Selectieleidraad horen de volgende bijlagen:

a. Investment Memorandum (d.d. 14 september 2026)
b. Deelnameverklaring (d.d. 15 oktober 2026)
c. Biedingsformulier Biedingsfase 1 (d.d. 15 oktober 2026)
d. Definitielijst (d.d. 15 oktober 2026)
e. Gebiedskader MMC/Peppelrode (d.d. 7 juli 2026)

De documenten maken integraal onderdeel uit van deze Selectieleidraad.

2.2. De Dataroom bevat in Biedingsfase 1 onder andere de Milieukundige onderzoeken,

informatie over de huidige situatie, het Gebiedskader MMC/Peppelrode, de Concept Koopovereenkomst, en de plankostenbrief met de gemeente Eindhoven, zijnde relevante stukken met betrekking tot het Object ten behoeve van Biedingsfase 1. Verkoper heeft het recht om gedurende de Verkoopprocedure nieuwe voor de Biedingen relevante documenten aan de Dataroom toe te voegen.

2.3. In Biedingsfase 2 volgt (zo nodig) de verdere informatie.

2.4. De inhoud van deze Selectieleidraad alsmede de daarbij behorende Verkoopdocumenten zijn vertrouwelijk en mogen slechts aan medewerkers en derden worden gedeeld onder oplegging van geheimhouding en die voor het indienen van een Bieding daarvan kennis moeten nemen. Alvorens geïnteresseerden de Verkoopdocumenten in handen krijgen, dienen zij een Deelnameverklaring te tekenen waarin onder andere de geheimhouding wordt vastgelegd (artikel 2) en de geschiktheid, deskundigheid en het kapitaal wordt getoetst (artikel 3).

2.5. Niets in deze Selectieleidraad kan worden aangemerkt als een verklaring of garantie van Verkoper. Uitsluitend die verklaringen en garanties die zijn opgenomen in de Koopovereenkomst, zijn bindend indien en voor zover deze zijn vermeld in de schriftelijk tot stand gekomen Koopovereenkomst.

2.6. Door het ondertekenen van de Deelnameverklaring stemt de Gegadigde in met de voorwaarden van de Verkoopprocedure, zoals in de onderhavige Selectieleidraad zijn beschreven. Verkoper behoudt zich, zonder te zijn gehouden tot enigerlei schadevergoeding of kostenvergoeding in welke vorm dan ook, het recht voor:

a. zonder opgaaf van redenen: niet tot Voorlopige en/of Definitieve Gunning over te gaan, de Verkoopprocedure te staken/beëindigen, te wijzigen of daarop nadere voorwaarden van toepassing te verklaren en/of de Verkoopdocumenten te wijzigen of aan te vullen;
b. de Verkoopprocedure tussentijds gedeeltelijk te staken en over te gaan tot Voorlopige Gunning en/of Definitieve Gunning op basis van de op dat moment behaalde tussenresultaten;
c. onderhandelingen of gesprekken op enig moment te beëindigen, ongeacht in welk stadium die zich bevinden;
d. met (één of meer) Gegadigden, die een Voorlopige Bieding en/of Definitieve Bieding hebben gedaan – al dan niet gelijktijdig – in overleg te treden, teneinde verduidelijking te krijgen over die Voorlopige Bieding en/of Definitieve Bieding, hetgeen van de zijde van Verkoper geheel vrijblijvend is;
e. gemotiveerd een overeenkomst aan te gaan met een ander dan de partij die de beste Voorlopige Bieding en/of Definitieve Bieding heeft gedaan c.q. de voorlopig gegunde;
f. een overeenkomst aan te gaan met een toegelaten instelling of een andere partij om een gedeelte van het Object over te dragen ten behoeve van de realisatie

van het nieuwe zorgconcept waaronder een polikliniek, eventueel in combinatie met (sociale) woningbouw, of voor dit doel een gedeelte van het Object te behouden.

2.7. De verkoop behelst geen aanbestedingsplichtige opdracht en Verkoper is geen aanbestedende dienst in de zin van de Aanbestedingswet 2012. De Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsreglement Werken 2012 zijn niet van toepassing op de onderhavige Verkoopprocedure. Ook de algemene beginselen van aanbestedingsrecht zijn niet van toepassing op de onderhavige Verkoopprocedure.

2.8. Wijziging in de samenstelling van een consortium c.q. de deelnemende partijen is niet mogelijk. Máxima MC kan besluiten om in Biedingsfase 2 toe te staan dat consortia onder strikte nader te stellen voorwaarden en na schriftelijke toestemming van Máxima MC mogen worden gewijzigd.

3. Verkoopprocedure

3.1. De onderhavige Verkoopprocedure bestaat uit een viertal fasen met bijbehorende indicatieve planning, die hieronder nader worden uitgewerkt:

a. Aanmeldfase (november 2026 tot en met december 2026)
b. Biedingsfase 1 (december 2026 tot en met april 2027)
c. Biedingsfase 2 (april 2027 tot en met september 2027)
d. Contractfase (september 2027 tot en met oktober 2027)

Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend.

3.2. De Selectieleidraad voor Biedingsfase 2 zal met de Gegadigden die doorgaan naar Biedingsfase 2 worden gedeeld bij aanvang van die fase.

4. Aanmeldfase

4.1. Na kennisneming van de publicatie van de Verkoopprocedure kunnen Gegadigden met interesse zich aanmelden door middel van een bevoegdelijk ondertekende Deelnameverklaring. De Gegadigden dienen uiterlijk **8 december 2026 om 12:00 uur** een getekende Deelnameverklaring te verzenden naar Organisator via MMC-eindhoven@fakton.com. Wanneer de bevoegdelijk ondertekende Deelnameverklaring in goede orde ontvangen is, bevestigt Organisator dit per e-mail aan de Gegadigde en geeft de toegangsgegevens tot de Dataroom en daarmee tot de Verkoopdocumenten voor Biedingsfase 1.

4.2. De Verkoopdocumenten zijn met de grootst mogelijke zorg opgesteld. Indien deze desondanks kennelijk fouten, omissies of tegenstrijdigheden bevatten, dient de Gegadigde hiervan een melding te maken bij Organisator dan wel hier vragen over te stellen, zodat eventuele fouten, omissies of tegenstrijdigheden tijdig kunnen worden hersteld. Gegadigden dienen eventuele gebreken, inconsistenties of omissies in deze Selectieleidraad (inclusief de daarbij behorende Verkoopdocumenten) uiterlijk **22**

december 2026 om 12:00 uur per e-mail ter kennis te brengen via MMC-eindhoven@fakton.com. Indien een Gegadigde dat nalaat te doen, kan zij in het kader van een eventueel geschil omtrent de Voorlopige en/of Definitieve Gunning of de Verkoopprocedure zoals neergelegd in deze Selectieleidraad, in rechte geen beroep doen op dergelijke eventuele gebreken, inconsistenties of omissies en is zij niet ontvankelijk in hetgeen zij in dit verband vordert.

4.3. Geïnteresseerde partijen worden in de gelegenheid gesteld om tot **23 februari 2027 om 12:00 uur** vragen te stellen over het Object, deze Selectieleidraad en documenten in de Dataroom. Bedoelde vragen kunnen Gegadigden richten aan MMC-eindhoven@fakton.com.

5. Biedingsfase 1

Gegadigden dienen in het kader van Biedingsfase 1 een Voorlopige Bieding op het Object te doen. Voor het doen van een Voorlopige Bieding dient het voorgeschreven Biedingsformulier fase 1 (zie Dataroom) te worden gebruikt. De Voorlopige Bieding bestaat uit:

a. De hoogte van de Koopprijs
b. De Upswing
c. Motivatie en ontwikkelstrategie.

5.2. Sluitingsdatum voor de Voorlopige Biedingen (het moment dat de Voorlopige Bieding uiterlijk dient te zijn ontvangen) is **9 maart 2027 12:00 uur**. Om zorgvuldigheid te borgen is Gegadigde verplicht de Bieding digitaal in te dienen bij N/P Notarial Partners N.V. ter attentie van Jeroen Veenhof en Cato Root (jeroen.veenhof@np.nl en cato.root@np.nl) (de Notaris). De Notaris zal de binnengekomen Voorlopige Biedingen doorsturen naar Organisator en Verkoper. De gevolgen van het niet tijdig inleveren (vanwege incorrecte adressering, technische problemen of anderszins) komen geheel voor rekening en risico van de Gegadigde.

5.3. Na indiening van de Voorlopige Bieding krijgt Gegadigde digitaal (per e-mail) een ontvangstbevestiging toegestuurd van de Notaris. Uitsluitend een door de Notaris bevestigde ontvangst van een Voorlopige Bieding wordt geacht tijdig te zijn ontvangen.

5.4. Gegadigde aanvaardt dat zij geen enkel recht heeft op enige informatie omtrent de ontvangen Biedingen van andere gegadigden of op een overzicht daarvan.

5.5. Indien een Voorlopige Bieding niet op de voorgeschreven wijze is ingediend, zal de Notaris de betreffende Gegadigde daarvan zo spoedig mogelijk in kennis stellen. De Gegadigde krijgt vervolgens een hersteltermijn van 3 werkdagen, om het geconstateerde gebrek te herstellen. Indien het gebrek niet tijdig of niet volledig wordt hersteld, heeft Verkoper het recht de Voorlopige Bieding buiten beschouwing te laten.

5.6. Indien een Voorlopige Bieding na het in artikel 5.2. genoemde tijdstip door de Notaris wordt ontvangen, zal Verkoper, alvorens te beslissen over de geldigheid en verdere behandeling van de betreffende Voorlopige Bieding, hierover overleg voeren met het College Sanering Zorginstellingen (Csz). Verkoper houdt zich het recht voor om, mede naar aanleiding van dit overleg, te bepalen of de betreffende Voorlopige Bieding alsnog in behandeling wordt genomen dan wel ongeldig wordt verklaard.

5.7. Een Gegadigde kan zich nimmer op het standpunt stellen dat zij een Bieding na het uiterste tijdstip nog mag aanvullen.

5.8. Zowel de Voorlopige Bieding, het documentatiemateriaal als alle correspondentie dienen in de Nederlandse taal aangeleverd te worden. Indien een Voorlopige Bieding niet aan deze voorwaarden voldoet, heeft Verkoper het recht de Voorlopige Bieding niet in behandeling te nemen.

5.9. Verkoper zal de Voorlopige Bieding in beginsel beoordelen middels de vooraf vastgestelde beoordelingscriteria. Voor deze beoordeling richt Verkoper een Beoordelingscommissie in. De Beoordelingscommissie bestaat uit vier (4) beoordelaars met verschillende expertisegebieden: vastgoed en facilitair, financiën, projectmanagement en juridisch. De Beoordelingscommissie kent een voorzitter en secretaris, de voorzitter en secretaris hebben geen stemrecht. De Beoordelingscommissie wordt geadviseerd door een adviseur vanuit het expertisegebied stedenbouw.

5.10. De Beoordelingscommissie beoordeelt de Biedingen en selecteert de maximaal vier beste Voorlopige Biedingen. De Beoordelingscommissie legt haar selectie ter advies voor aan de Stuurgroep Verkoop Máxima MC locatie Eindhoven die dit ter besluitvorming voorlegt aan de Raad van Bestuur. Het College Sanering Zorginstellingen (hierna: Csz),de Auditcommissie en de Raad van Toezicht worden geïnformeerd. Na verkrijging van alle benodigde goedkeuringen worden de maximaal vier geselecteerde partijen toegelaten tot Biedingsfase 2.

5.11. Gegadigde is na indiening van zijn Voorlopige Bieding op de voorgeschreven wijze hieraan gebonden en niet bevoegd zijn Voorlopige Bieding in te trekken of te wijzigen. Een Gegadigde dient zijn Voorlopige Bieding gedurende een periode van drie (3) maanden na de mededeling van de Voorlopige Gunning gestand te doen.

5.12. Verkoper behoudt zich het recht voor om, indien één of meer van de geselecteerde partijen in de top 4 (moeten) afvallen of niet (meer) aan de criteria voldoen in Biedingsfase 2 of zich een omstandigheid voordoet waardoor (verdere) deelname door deze geselecteerde partijen niet (meer) mogelijk of wenselijk is, terug te vallen op de partijen die als nummers 5 tot en met 8 zijn gerangschikt. De partijen 5 tot en met 8 houden hun Voorlopige Bieding na indiening Biedingsfase 1 gedurende zes (6) maanden gestand, in plaats van de in artikel 5.11 toegelichte

gestanddoeningstermijn. Partijen die als nummers 9 en hoger zijn gerangschikt komen in dat geval niet langer in aanmerking; Verkoper stelt hen daarvan schriftelijk in kennis waarmee de gestanddoeningstermijn vervalt.

5.13. Gegadigde wordt uiterlijk **8 april 2027** geïnformeerd over het besluit over de selectie van maximaal vier partijen. De geselecteerde partijen krijgen bericht dat zij zijn geselecteerd.

5.14. Verkoper heeft, zonder dat hij dientengevolge jegens de Gegadigde verplicht is tot het betalen van (schade)vergoedingen, het recht om een Gegadigde van deelneming aan de Verkoopprocedure uit te sluiten en/of de uiteindelijk gesloten Koopovereenkomst te ontbinden of op andere wijze te beëindigen indien:
a. de Gegadigde al dan niet opzettelijk onjuiste of onvolledige gegevens of informatie heeft verstrekt aan Verkoper;
b. de door de Gegadigde ingediende te ondertekenen bescheiden niet door de daarvoor bevoegde persoon en/of anderszins niet rechtsgeldig zijn ondertekend.

5.15. Uit een Bieding door een Gegadigde vloeit voor een Gegadigde geen enkele (precontractuele) aanspraak voort ten opzichte van Maxima MC, ook niet een aanspraak op deelname aan een eventueel vervolg van het proces.

6. Beoordeling Biedingsfase 1

6.1. De Voorlopige Bieding in Biedingsfase 1 dient te bestaan uit: een ingevuld en ondertekend Biedingsformulier fase 1 en separaat document met de motivatie en ontwikkelstrategie van maximaal 3 A4.

6.2. De Voorlopige Bieding in Biedingsfase 1 wordt in beginsel beoordeeld aan de hand van drie beoordelingscriteria. Hieronder staat per beoordelingscriterium beschreven het minimale en maximale aantal punten dat is te behalen en de weging daarvan.

a. De hoogte van de Koopprijs: 50% weging – score 5,5 t/m 10

Er geldt een Koopprijs met een ondergrens van € 82 miljoen (k.k., exclusief belastingen, uitgaande van betaling op 1 januari 2028), een lagere Koopprijs wordt terzijde gelegd (knock-out). De hoogte van de Koopprijs geldt als ondergrens voor de Definitieve Bieding in Biedingsfase 2.

Voor de Koopprijs geldt een lineair relatieve beoordeling:

A. De hoogste Koopprijs ontvangt 10 punten.
B. De laagste Koopprijs ontvangt 5,5 punten.

Alle overige Koopprijzen worden lineair relatief gescoord tussen 5,5 en 10 punten, op basis van de positie ten opzichte van de hoogste en laagste geldige Koopprijs.

b. De Upswing: 20% weging – score 5,5 t/m 10

Er is ruimte om maximaal vijf potentiële Upswing(s) door Gegadigde op te voeren. Deze Upswing is een potentiële extra verkoopopbrengst boven op de Koopprijs. De Beoordelingscommissie beoordeeld de hoogte en zekerheid van de

Upswing in relatie tot de Koopprijs.
Voor de beoordeling van de Upswing wordt gevraagd:

A. de hoogte van de potentiële Upswing;
B. de mate van zekerheid dat de Upswing werkelijkheid wordt;
C. de onderbouwing en uitgangspunten die bij de Upswing horen.

c. Motivatie en ontwikkelstrategie: 30% weging – score 1 t/m 10

De motivatie van Gegadigde voor de ontwikkeling en de ontwikkelstrategie wordt beoordeeld op basis van drie subonderdelen. De subonderdelen leiden gezamenlijk tot één score 1 t/m 10 en wegen daarvoor ieder even zwaar mee. De subonderdelen zijn als volgt:

A. Motivatie voor langjarige betrokkenheid: de mate waarin de Gegadigde overtuigend en concreet onderbouwt waarom zij zich langjarig committeert aan de ontwikkelopgave en hoe zij dit borgt.
B. Ervaring en trackrecord: mate waarin de Gegadigde relevante ervaring met vergelijkbare ontwikkelingen, inclusief aantoonbare resultaten heeft.
C. Visie op realisatie van het nieuwe zorgconcept waaronder een polikliniek, de tijdelijke situatie, waarin het ziekenhuis gedurende enige jaren nog blijft functioneren, uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het plan: de visie op het nieuwe zorgconcept waaronder een polikliniek als integraal onderdeel van de totale ontwikkeling, waarbij expliciet wordt ingegaan op de samenwerking met de toekomstige huurder en de gedeelde verantwoordelijkheid. De visie van de Gegadigde op de tijdelijke situatie (tijdelijke kosten- en opbrengsten) en op uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het plan, inclusief planning/fasering en de wijze waarop betaling en eventuele mijlpalen zijn uitgewerkt.

7. Biedingsfase 2

7.1. Na berichtgeving over de uitkomst van Biedingsfase 1 en voorafgaand aan de start van Biedingsfase 2 vraagt Verkoper de geselecteerde maximaal vier geselecteerde Gegadigden een bankverklaring te verstrekken. Tegelijkertijd laat Verkoper door de Notaris een Wwft-controle uitvoeren.

7.2. De bankverklaring toont minimaal aan:

a. Proof of funds eigen middelen/ liquiditeit: bank verklaart dat Gegadigde over voldoende vrij beschikbare middelen beschikt.
b. Financieringsbereidheid bank: bank verklaart bereid te zijn de Gegadigde financiering te verstrekken tot een bepaald bedrag.
c. Financieringsbereidheid kan ook worden aangetoond door een verklaring van een derde partij in aanvulling op de bankverklaring.

d. Combinatie van bovenstaande.

7.3. Bij aanvang van Biedingsfase 2 ontvangen de maximaal vier geselecteerde Gegadigden de Selectieleidraad voor Biedingsfase 2 en wordt de Dataroom aangevuld met relevante documentatie. De Selectieleidraad voor Biedingsfase 2 beschrijft het proces en beoordelingscriteria van Biedingsfase 2.

7.4. Op hoofdlijnen ziet het proces er in Biedingsfase 2 als volgt uit (Verkoper behoudt zich het recht voor om het proces en de planning in deze fase te wijzigen):

a. Kennismakingsgesprek | april 2027
b. Dialooggesprekken met Verkoper en waarvan één met de gemeente | mei 2027 tot en met juni 2027
c. Uitbrengen Definitieve Bieding | juli 2027
d. Voorlopige Gunning aan één partij | september 2027

7.5. Geselecteerde Gegadigden brengen in Biedingsfase 2 een Definitieve Bieding uit, waarbij de Voorlopige Bieding uit Biedingsfase 1 als ondergrens geldt. In de Dialooggesprekken bespreken Gegadigde en Verkoper voorwaarden om de Definitieve Bieding te maximeren.

7.6. De Beoordelingscommissie beoordeelt de Definitieve Biedingen en komt tot vaststelling van de beste Definitieve Bieding. De Beoordelingscommissie legt dit ter advies voor aan de Stuurgroep Verkoop Máxima MC locatie Eindhoven. Daarna legt de Stuurgroep Verkoop Máxima MC locatie Eindhoven dit ter instemming (onder voorbehoud onherroepelijke goedkeuring Csz) voor aan de Raad van Bestuur en legt de Raad van Bestuur het besluit ter goedkeuring voor aan de Raad van Toezicht. De Raad van Toezicht vraagt alvorens advies bij de Auditcommissie.

7.7. Na de benodigde goedkeuringen en besluiten van de Raad van Bestuur en de Raad van Toezicht vindt de Voorlopige Gunning aan de Gegadigde met de beste Definitieve Bieding plaats.

7.8. Met inachtneming van de toetsing door of namens het Csz staat het Verkoper vrij om uit de Biedingen te kiezen welke zij accepteert. Indien de Definitieve Bieding door of namens het Csz zodanig wordt beoordeeld dat deze niet voor goedkeuring in aanmerking kan komen, dan heeft Verkoper het recht om de Bieding verder buiten beschouwing te laten.

8. Contractfase

8.1. Eventuele vragen over de Concept Koopovereenkomst kunnen uitsluitend worden ingebracht en beantwoord tijdens Biedingsfase 1 en Biedingsfase 2.

8.2. Verkoper behoudt zich het recht voor om de Concept Koopovereenkomst op generieke punten aan te passen gedurende Biedingsfase 1 en Biedingsfase 2. Voorafgaand aan het uitbrengen van de Definitieve Bieding in Biedingsfase 2 zal de definitieve tekst van de Concept Koopovereenkomst met de geselecteerde

Gegadigden worden gedeeld.

8.3. Na Voorlopige Gunning zal Verkoper de Koopovereenkomst definitief maken. De ondertekening van de Koopovereenkomst vindt plaats met als opschortende voorwaarden de instemming/goedkeuring door de daarvoor bevoegde organen van Verkoper, waaronder in ieder geval het Csz, de Raad van Bestuur en de Raad van Toezicht.

8.4. De getekende Koopovereenkomst en het verkoopdossier worden vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan het Csz.

8.5. Definitieve Gunning wordt gemarkeerd na goedkeuring van de getekende Koopovereenkomst door de daarvoor bevoegde organen van Verkoper en Csz.

8.6. Verkoper kan de Verkoopprocedure te allen tijde opschorten of beëindigen zonder nadere motivering en zonder vergoeding van kosten.