

MARKTONDERZOEK

ALMERE

Flexibele spreekkamers, behandelkamers, revalidatie en PT-studio

Publieke onderzoeksversie op basis van ADD-conceptinformatie en openbare bronnen

“De sterkste onderbouwing voor Almere is niet een losse demografische claim, maar de combinatie van stedelijke groei, bestaande publieke ADD-aanwezigheid, structurele zorgvraag en een flexibel model dat overdag en buiten kantoortijden kan worden benut.”

Samenvattende onderzoekspositie

Versie: juni 2026

Inhoud

- 1. Managementsamenvatting
- 2. Onderzoeksopzet en projectkader
- 3. Marktcontext Almere
- 4. Bestaande publieke ADD-aanwezigheid in Almere
- 5. Zorgvraag, fysiotherapie en laag-intensieve revalidatie
- 6. Spreekkamers, behandelkamers en revalidatieruimte met drie werkplekken
- 7. PT-studio buiten kantoor tijden
- 8. ADD-multilabel in Almere zonder Flex4Beauty
- 9. Kritische kanttekeningen en risicobeeld
- 10. Conclusie en bronnen

Gebouwspecifieke objectfoto volgt na contractondertekening

Publieke versie: de focus ligt daarom op marktvraag, exploitatiemodel en segmentfit.

1. Managementsamenvatting

Dit rapport beoordeelt of een Almere-locatie met spreekkamers, behandelkamers, een revalidatieruimte met drie werkplekken en buiten kantoortijd inzet als PT-studio inhoudelijk past bij de lokale markt. In tegenstelling tot Goes wordt in Almere niet gekozen voor Flex4Beauty. De focus ligt dus volledig op zorg, coaching, zakelijke flexruimte en preventieve beweging.

- Almere is een grote en snelgroeiende stad binnen de Amsterdam Metropolitan Area, met 230.500 inwoners in april 2025, 102.000 banen en 30.000 bedrijven volgens de gemeente.
- ADD heeft publiek al een operationele aanwezigheid in Almere via Flex4Medics, Flex4Coaching en ADD Business Point. Dat is belangrijker dan een abstract marktverhaal, omdat het aantoont dat de formule lokaal al geaccepteerd wordt.
- De publieke Almere-pagina's laten zien dat professionele ruimten lokaal al worden aangeboden per uur, dagdeel of dag, tegen een transparant prijsmodel en met directe boekbaarheid.
- KNGF meldt dat ruim boven de 4 miljoen patiënten gebruikmaken van fysiotherapie en dat 38% van de patiënten een chronische indicatie of aandoening heeft. Zulke zorg vraagt vaak om herhaalbezoeken en toegankelijke behandelcapaciteit.
- PBL en CBS verwachten dat grote gemeenten zoals Almere sterk blijven groeien en dat ook in Flevoland het aantal inwoners tussen 20 jaar en AOW-leeftijd toeneemt. Dat ondersteunt zowel vraag vanuit cliënten als vanuit zelfstandig werkende professionals.
- De revalidatieruimte met drie werkplekken is markttechnisch logisch, omdat daarmee laag-intensieve revalidatie, opbouwtrajecten en semi-individuele begeleiding efficiënt kunnen worden georganiseerd.
- De avond- en randurenbenutting als PT-studio maakt het model productiever: dezelfde ruimte draagt overdag zorgomzet en buiten kantoortijd preventieve of performance-omzet.

Bron: Gemeente Almere, About Almere; Flex4Medics Almere; Flex4Coaching Almere; ADD Business Point Almere; KNGF FysioFacts 2024; PBL/CBS regionale bevolkingsprognose 2022-2050; NL Actief Preventiecentra.

“De gebruikte openbare bronnen ondersteunen vooral stijgende vraag, meer chronische trajecten en meer kleinschalige praktijkstructuren. Zij bewijzen niet eenduidig een absolute landelijke daling van het totaal aantal fysiotherapeuten.”

Kritische duiding

2. Onderzoeksopzet en projectkader

Deze versie is bewust opgezet als marktonderzoek en niet als objectbrochure. Gebouwspecifieke informatie, contractcondities en investeringsdetails zijn nog niet openbaar gemaakt. De analyse richt zich daarom op stad, segmenten, publieke lokale validatie en conceptfit.

Onderdeel	Invulling
Stad	Almere

Conceptmix	Spreekkamers, behandelkamers, revalidatieruimte met drie werkplekken en PT-studio buiten kantoortijd
Niet opgenomen	Flex4Beauty
Onderzoeksbasis	Openbare bronnen plus aangeleverde conceptinformatie
Karakter	Publieke onderzoeksversie zonder gebouwspecifieke objectdata
Belangrijkste toets	Is het concept in Almere logisch verhuurbaar en operationeel schaalbaar?

Waar dit rapport wél op toetst • Lokale vraaglogica in Almere • Publieke lokale validatie van flexverhuur • Geschiktheid voor zorg, coaching en zakelijke flexruimte • Efficiëntie van revalidatie plus PT-hybride gebruik	Waar dit rapport niet op toetst • Definitieve huurcondities • Gebouwspecifieke exploitatieprognose • Definitieve bouwtekeningen of indeling • Niet-publieke lead- en bezettingscijfers
---	---

3. Marktcontext Almere

Almere is voor dit concept aantrekkelijk omdat het geen kleine regiostad is, maar een grote en groeiende stad binnen de Amsterdam Metropolitan Area. De gemeente Almere noemt op haar officiële “About Almere”-pagina 230.500 inwoners in april 2025, 102.000 banen, 30.000 bedrijven en een treinreis van 26 minuten naar Schiphol. Daarmee combineert Almere schaal, bereikbaarheid en ondernemingsdynamiek.

Voor een flexconcept is juist die combinatie belangrijk. Niet alleen de cliëntvraag telt, maar ook de aanwezigheid van zelfstandige professionals, projectmatige werkvormen en bedrijven die niet altijd een traditioneel huurmodel willen of kunnen dragen. Almere biedt daarvoor een breder fundament dan een kleiner verzorgingsgebied.

- 230.500 inwoners in april 2025
- 102.000 banen
- 30.000 bedrijven
- 26 minuten per trein naar Schiphol
- onderdeel van de Amsterdam Metropolitan Area

Daarnaast is de regionale bevolkingsprognose van PBL en CBS relevant. Die laat zien dat grote gemeenten zoals Almere sterk blijven groeien en dat in Flevoland juist ook het aantal inwoners tussen 20 jaar en AOW-leeftijd toeneemt. Dat ondersteunt niet alleen zorgvraag, maar ook het aantal potentiële gebruikers van flexibele praktijk- en spreekruimte.

Bron: Gemeente Almere, About Almere; PBL/CBS, Prognose: in 2035 vooral meer inwoners in en om grotere gemeenten.

4. Bestaande publieke ADD-aanwezigheid in Almere

Het sterkste lokale bewijs in dit dossier is dat ADD publiek al actief is in Almere. Flex4Medics en Flex4Coaching hebben beide een Almere-pagina waarop flexibel huren van professionele ruimten expliciet wordt aangeboden. Beide sites noemen Markerkant 13 24 in Almere, verhuur per uur, dagdeel of dag, en een openbaar prijsmodel van €14 per uur, €45 per dagdeel en €70 per dag.

- Flex4Medics Almere: per uur, dagdeel of dag te reserveren; gericht op zorgprofessionals.
- Flex4Coaching Almere: idem, met nadruk op privacy en professionele uitstraling.
- ADD Business Point Almere: servicekantoorpropositie met vestigingsadres, online ruimte reserveren en per maand opzegbare dienstverlening.

Op de publieke pagina van de Hartslagkamer in Almere wordt bovendien zichtbaar hoe breed één ruimte inzetbaar kan zijn. Die kamer wordt gepositioneerd als behandelkamer, coachkamer, flexwerkplek, praktijkkamer, spreekkamer of therapiekamer. Daarbij noemt de pagina onder meer gratis parkeren, rolstoeltoegankelijkheid, begane grond, bemande receptie, glasvezel internet en energielabel A. Voor een investeerder is dit belangrijk: het laat zien dat het model in Almere niet theoretisch is, maar al publiek tastbaar bestaat.

Publieke validatie	Wat dit bewijst	Waarom dit relevant is voor Almere-uitrol

Flex4Medics Almere	Lokale vraag naar behandel- en praktijkruimte per uur/dagdeel/dag	Bevestigt dat de markt in Almere flexibel huren accepteert
Flex4Coaching Almere	Lokale vraag naar spreek- en coachruimten met privacy	Ondersteunt inzet van spreekkamers naast behandel functies
ADD Business Point Almere	Zakelijke laag via servicekantoor, vestigingsadres en online reserveren	Vergroot cross-sell en verbreedt de vraagbasis van de locatie
Hartslagkamer-pagina	Multifunctioneel gebruik van één ruimte in Almere	Bewijst dat combinatiefuncties lokaal al werken

Bron: Flex4Medics Almere; Flex4Coaching Almere; Flex4Medics Hartslagkamer Almere; ADD Business Point Almere.

5. Zorgvraag, fysiotherapie en laag-intensieve revalidatie

De zorglogica onder dit concept is sterk, maar moet zorgvuldig worden geformuleerd. Het is verleidelijk om de businesscase volledig op te hangen aan “minder fysiotherapeuten”, maar de gebruikte openbare bronnen ondersteunen vooral een ander verhaal: de zorgvraag neemt toe, chronische trajecten zijn substantieel, en de praktijkstructuur wordt kleinschaliger en flexibeler. Dat is voor een model met deelbare behandel- en revalidatiecapaciteit relevanter dan een simpele headcountclaim.

- KNGF meldt dat ruim boven de 4 miljoen patiënten gebruikmaken van fysiotherapie.
- 38% van de fysiotherapiepatiënten heeft klachten die samenhangen met een chronische indicatie of ziekte.
- Die groep maakt gemiddeld 21 weken gebruik van fysiotherapie per behandelaflevering.
- Het aantal praktijken neemt licht toe, vooral eenmanspraktijken en zzp-constructies.

Die combinatie ondersteunt precies de logica van laag-intensieve revalidatieplaatsen. Zelfstandig werkende therapeuten en kleinschalige praktijken willen niet altijd een compleet pand of fulltime ruimte aanhouden, terwijl patiënten met langduriger trajecten juist wel frequente en planbare behandelcapaciteit nodig hebben. Een revalidatieruimte die per uur of dagdeel benut kan worden sluit daardoor beter aan op de huidige marktstructuur dan een traditioneel, rigide huurmodel.

De demografische lijn versterkt dit nog verder. PBL en CBS verwachten dat het aandeel 65-plussers landelijk stijgt van 20% naar ruim 24% in 2035. Tegelijk groeit in Flevoland ook het aantal inwoners van 20 jaar tot AOW-leeftijd. Daardoor ontstaat zowel meer zorgvraag als voldoende beroeps- en ondernemingsactiviteit om flexcapaciteit rendabel te gebruiken.

Bron: KNGF FysioFacts 2024; PBL/CBS regionale bevolkingsprognose 2022-2050.

“De kern is niet: er zijn simpelweg minder fysiotherapeuten. De kern is: de vraag wordt zwaarder, langduriger en flexibeler, terwijl veel aanbieders kleinschaliger of zelfstandiger opereren.”

Samenvatting zorglandschap

6. Spreekkamers, behandelkamers en revalidatieruimte met drie werkplekken

Binnen het Almere-concept vullen spreekkamers, behandelkamers en de revalidatieruimte met drie werkplekken elkaar functioneel aan. Spreekkamers bedienen intake, consult, coaching, evaluaties en vertrouwelijke gesprekken. Behandelkamers ondersteunen hands-on zorg, onderzoek en therapie. De revalidatieruimte voegt daar een semicollectieve laag aan toe, waarin meerdere cliënten of

werkvormen parallel kunnen draaien zonder dat daarvoor een volwaardige grote sportvoorziening nodig is.

- Spreekkamers verlagen de instap voor psychologen, coaches, leefstijlprofessionals en paramedische consulten.
- Behandelkamers maken directe zorgtoepassing mogelijk, inclusief laag-intensieve en planbare behandelblokken.
- Een revalidatieruimte met drie werkplekken creëert meer output per vierkante meter dan een exclusief enkelkamergebruik.
- Deze mix maakt het concept minder afhankelijk van één specialisme of één type cliëntmoment.

Markttechnisch is dit efficiënt. Juist doordat de bestaande publieke Flex4-formule in Almere al laat zien dat kamers lokaal per uur en dagdeel geboekt worden, is de stap naar een aanvullende, gedeelde revalidatieopzet logisch. Het concept vergroot het aanbod niet blind, maar verbreedt het bestaande gebruiksprofiel.

Bron: Flex4Medics Almere; Flex4Coaching Almere; door gebruiker aangeleverde conceptinformatie.

7. PT-studio buiten kantoortijden

De inzet van dezelfde revalidatieruimte als PT-studio buiten kantoortijden is een van de sterkste elementen van het model. Daarmee wordt de ruimte niet alleen zorginhoudelijk, maar ook qua bezettingsgraad productiever. Overdag kan de nadruk liggen op behandeling, revalidatie en consult. Buiten kantooruren verschuift de ruimte naar personal training, preventieve beweegtrajecten en leefstijlbegeleiding.

NL Actief positioneert preventiecentra expliciet als veilige sport- en beweegomgeving voor mensen met een chronische aandoening of verhoogd risico daarop. Daarbij werken preventiecentra samen met huisartsen, fysiotherapeuten en gemeenten. Dat maakt het concept van een PT-studio in verlengde van revalidatie inhoudelijk sterker dan een losse fitnesspropositie. Het is geen willekeurige sportschoolfunctie, maar een verlengstuk van zorg, preventie en opbouw.

- hogere bezettingsgraad buiten reguliere zorguren
- doorlopende gebruikslijn van herstel naar preventie en onderhoud
- aantrekkelijker voor personal trainers die geen vaste studio willen huren
- meer opbrengst per ruimte zonder extra dag-capaciteit op te offeren

Bron: NL Actief, Preventiecentra; door gebruiker aangeleverde conceptinformatie over uitrol naar andere steden.

8. ADD-multilabel in Almere zonder Flex4Beauty

In Almere wordt nadrukkelijk niet gekozen voor Flex4Beauty. Dat is geen verzwakking, maar een focuskeuze. Het ADD-multilabel in Almere concentreert zich daardoor op drie onderling logische lagen: zorg en paramedische behandeling via Flex4Medics, coaching en gespreksspecialismen via Flex4Coaching, en zakelijke basisdiensten via ADD Business Point.

Label	Rol in Almere	Functioneel effect
Flex4Medics	Behandelkamers, praktijkkamers en revalidatiegerichte capaciteit	trekt zorg- en paramedische gebruikers aan
Flex4Coaching	Spreekkamers en consultgerichte capaciteit	verhoogt privacygedreven en gesprekgedreven gebruik
ADD Business Point	Servicekantoor, vestigingsadres en aanvullende zakelijke diensten	verbreedt de vraagbasis en ondersteunt zakelijke continuïteit

Juist doordat beauty in Almere ontbreekt, blijft de positionering scherper. De locatie kan zich duidelijker profileren als centrum voor behandeling, gesprek, herstel, preventie en zakelijke flexondersteuning. Dat vergroot de geloofwaardigheid naar verwijzers, professionals en eindgebruikers.

Bron: Flex4Medics Almere; Flex4Coaching Almere; ADD Business Point Almere; door gebruiker aangeleverde conceptinformatie.

9. Kritische kanttekeningen en risicobeeld

Punt	Onderzoeksbevinding	Interpretatie voor investeerder
Gebouw onbekend	Er is nog geen publiek objectdossier voor Almere gedeeld.	Het rapport is daarom bewust stad- en conceptgedreven, niet objectspecifiek.
Fysiotherapeuten-claim	Openbare bronnen tonen stijgende zorgvraag en meer kleinschalige praktijken, maar geen eenduidige absolute daling van het totaal aantal fysiotherapeuten.	De businesscase moet dus rusten op vraaggroei en flexibiliteitsbehoefte, niet op een te simpele schaarsteclaim.
Prijsdruk	Flexibele huur is aantrekkelijk, maar kan bij dagelijks gebruik duurder uitvallen dan vaste huur.	Dat maakt het concept vooral sterk voor starters, zzp'ers, hybride gebruikers en gefaseerde opbouw.
Bezettingmix	Het model leunt op meerdere segmenten met verschillende piekmomenten.	Dat is positief als de planning en positionering goed worden gemanaged; anders kan frictie ontstaan.
Geen Flex4Beauty	In Almere valt één doelgroep weg ten opzichte van Goes.	Tegelijk wordt de zorg- en gesprekspropositie hierdoor scherper en minder diffuus.

Per saldo versterken deze kanttekeningen de geloofwaardigheid van het rapport. Het sterkste investeringsargument is niet dat elk deelrisico verdwijnt, maar dat het concept in Almere al zichtbaar voortbouwt op lokale validatie, publieke aanwezigheid en een logisch hybride ruimtegebruik.

10. Conclusie

Op basis van de gebruikte openbare bronnen en de aangeleverde conceptinformatie is het Almere-plan inhoudelijk sterk verdedigbaar. Almere is groot, groeit snel, telt veel bedrijven en banen en heeft al een publieke ADD-aanwezigheid waarin flexibele ruimteverhuur lokaal zichtbaar is. De combinatie van spreekkamers, behandelkamers, een revalidatieruimte met drie werkplekken en avondinzet als PT-studio sluit aan op een zorgmarkt met veel chronische trajecten, meer zelfstandige professionals en groeiende behoefte aan flexibel inzetbare capaciteit.

De belangrijkste conclusie voor een investeerder is daarom niet dat Almere zomaar “nog een locatie” is. De conclusie is dat Almere een logische uitbreidingsmarkt is waarin het ADD-multilabel al lokaal herkenbaar is, waarin de zorg- en consultvraag structureel genoeg lijkt, en waarin dezelfde vierkante meters overdag en buiten kantoortijden productief gemaakt kunnen worden.

“De sterkste troef in Almere is niet alleen marktvraag, maar lokale bewijsvoering: het model is er al publiek zichtbaar en de uitbreiding verdiept een bestaande marktpositie in plaats van een ongeteste markt te openen.”

Eindconclusie

Bronnenoverzicht

- Gemeente Almere, About Almere, geraadpleegd juni 2026.
- PBL/CBS, Prognose: in 2035 vooral meer inwoners in en om grotere gemeenten, geraadpleegd juni 2026.
- KNGF, FysioFacts: cijfers over fysiotherapie, editie 2024, geraadpleegd juni 2026.
- NL Actief, Preventiecentra, geraadpleegd juni 2026.
- Flex4Medics Almere, geraadpleegd juni 2026.
- Flex4Coaching Almere, geraadpleegd juni 2026.
- Flex4Medics Hartslagkamer Almere, geraadpleegd juni 2026.
- ADD Business Point Almere, geraadpleegd juni 2026.