



## **S4A2 Eric Dings: Investeren in vastgoed begint bij inzicht, niet bij buikgevoel**

### **Inleiding**

In deze aflevering van Elk stapje telt gaat Geert Hoffbauer in gesprek met Eric Dings, oprichter van Ex-Stra. Eric deelt hoe je vastgoed niet benadert als een sprong in het onbekende, maar als een doordacht langetermijnproject. Met zijn analytische achtergrond en onafhankelijke blik toont hij waarom kennis, data en realisme essentieel zijn om zonder stress te investeren. Een aflevering voor wie financiële beslissingen wil nemen met vertrouwen in plaats van buikgevoel.

**Spreker:** Eric Dings – Ex-Stra

**Gastheer:** Geert Hoffbauer – Elk stapje telt

### **Inhoudstafel**

- Introductie en welkom – 0:00
- Wie is Eric Dings en hoe ontstond Ex-Stra? – 0:25
- Van herstructurering bij Barco naar vastgoedexpert – 1:05
- Waarom investeren in vastgoed inzicht vraagt, geen buikgevoel – 3:24
- Hoe data, locatie en demografie je rendement bepalen – 4:28
- De twee basisregels van een goede vastgoedinvestering – 9:30
- Waarom Belgisch vastgoed stabiel is op lange termijn – 14:41
- Vastgoed versus beurs: spreiding en risico's – 19:36
- Hoe start je concreet: eigen inbreng, IPT en financiering – 22:24
- Vastgoed bekijken als een langetermijnproject – 28:32
- Reflectie, levensles en afsluiting – 34:42

### **Kerninzichten per hoofdstuk**

#### **Introductie en welkom (0:00)**

Geert introduceert het centrale thema van de aflevering: investeren in vastgoed vraagt meer dan enthousiasme alleen. Eric Dings staat bekend om zijn nuchtere, datagedreven aanpak. De toon is meteen duidelijk: grote financiële beslissingen neem je best met kennis van zaken.

#### **Wie is Eric Dings en hoe ontstond Ex-Stra? (0:25)**

Eric vertelt hoe hij na een lange carrière als bedrijfsleider besloot een volledig nieuw pad te kiezen. Vanuit zijn eigen zoektocht naar betrouwbare inzichten in vastgoed ontstond Ex-Stra. Zijn drijfveer is helder: onafhankelijk advies bieden waar hij zelf ooit naar zocht.

#### **Van herstructurering bij Barco naar vastgoedexpert (1:05)**

Een ingrijpende herstructurering bij Barco werd het kantelpunt in Eric's loopbaan. Wat begon als een persoonlijke investering, groeide uit tot een diepgaande analyse van de Vlaamse vastgoedmarkt. Die periode legde de basis voor zijn tweede carrière.

#### **Waarom investeren in vastgoed inzicht vraagt, geen buikgevoel (3:24)**

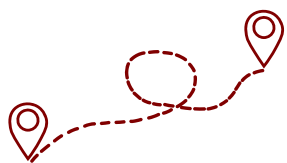
Volgens Eric is vastgoed geen kwestie van "het juiste gevoel". Banken, makelaars en ontwikkelaars verkopen elk hun eigen verhaal, maar zelden het volledige plaatje. Daarom nam hij de tijd om zelf data te verzamelen en verbanden te begrijpen.

#### **Hoe data, locatie en demografie je rendement bepalen (4:28)**

Eric analyseerde Vlaanderen tot op het niveau van gemeenten en wijken. Hij kijkt naar rendementen, bevolkingsgroei, vergunningen en toekomstplannen. Die combinatie van verleden, heden en toekomst maakt onderbouwde keuzes mogelijk.

#### **De twee basisregels van een goede vastgoedinvestering (9:30)**

Een investering moet altijd vlot verhuurbaar én vlot verkoopbaar zijn. Veel investeerders vergeten dat tweede criterium, terwijl het cruciaal is voor je exit op lange termijn. Een brede kopersmarkt is daarbij essentieel.





### **Waarom Belgisch vastgoed stabiel is op lange termijn (14:41)**

Aan de hand van historische cijfers toont Eric hoe vastgoedprijzen in België al decennialang gestaag stijgen. Niet spectaculair, maar wel betrouwbaar. Die stabiliteit beschermt investeerders tegen extreme schommelingen.

### **Vastgoed versus beurs: spreiding en risico's (19:36)**

Eric pleit niet voor "alles in vastgoed". Net zoals bij beleggen op de beurs draait het om spreiding. Vastgoed ziet hij als een aanvullende pijler binnen een bredere financiële strategie.

### **Hoe start je concreet: eigen inbreng, IPT en financiering (22:24)**

Instappen vraagt vandaag een aanzienlijke eigen inbreng. Eric legt uit hoe middelen zoals een IPT of groepsverzekering slim ingezet kunnen worden. Zo wordt investeren haalbaarder zonder onnodige druk op je spaargeld.

### **Vastgoed bekijken als een langetermijnproject (28:32)**

Een vastgoedinvestering moet je benaderen als een project van 15 tot 20 jaar. Eric benadrukt het belang van realistische rendementsberekeningen, cashflows en risico-inschatting. Niet maximaliseren, maar volhouden is de sleutel.

### **Reflectie, levensles en afsluiting (34:42)**

Eric sluit af met een bredere levensles: verwissel pech niet met een gebrek aan inzicht. Grote beslissingen vragen voorbereiding en begeleiding, net zoals bij juridische of familiale keuzes. Kennis voorkomt spijt achteraf.

### **Meer weten?**

Wil je meer weten over Ex-Stra of contact opnemen met Eric Dings? <http://www.ex-stra.be>, [eric.dings@ex-stra.be](mailto:eric.dings@ex-stra.be).  
Meer over Elk stapje telt: [www.elkstapjetelt.be](http://www.elkstapjetelt.be).

