

Firma Mol & Co te Papendrecht

Aart Zuiderent belegde bij voorkeur in onroerend goed. Daarbij waren met name oudere woningen een geschikte belegging, om daarmee het schilderspersoneel in slappe tijden, vooral in de winter, aan het werk te houden. Gedeeltelijk belegde hij samen met twee collega's, bakker Hendrik Ligthart te 's-Gravendeel en bakker Arie Cornelis Mol te Papendrecht. Voor dit doel werd op 28.12.1926 de Vennootschap onder Firma „Mol & Co“ te Papendrecht opgericht, waarin de drie firmanten gelijkkelijk vertegenwoordigd waren.

Het aangekochte onroerend goed bestond uit rond 100 woningen te Papendrecht, volgens overlevering gekocht na het faillissement van een scheepswerf. Het waren voornamelijk arbeiderswoningen, er is echter ook sprake van verschillende „amtenaarswoningen“. De woningen werden in twee fasen aangekocht, 30 woningen (5 blokken van 6) in 1926 en 72 woningen in 1929. De Firma heeft zeker tot 1954 bestaan. Tot verkoop van de woningen werd naar mondelinge overlevering overgegaan, nadat de overheidseisen aan hygiëne en comfort de inbouw van moderne WC's nodig maakte, wat door het trio als een te grote investering gezien werd.

Financiering

De eerste 30 woningen werden 1926 aangekocht voor: 30 x f1400 = f 42.000 + kosten
Hypotheek (gegeven door G. Klootwijk en B.Zuiderent): f 25.000
Inbreng in de Vennootschap per persoon f 6.350

De 72 verdere woningen werden 1929 aangekocht voor: f 94.000 + kosten
Hypotheek f 70.000
Te betalen per persoon: f 9.650

Op 18.04.1930 wordt de Firma gedagvaard op verzoek van de rijks belastingdienst, daar de prijs van f 94.000 niet met de waarde overeenstemt, deze zou f 118.400 bedragen. De vennootschap moet de extra verschuldigde overdrachtskosten en het vijfvoud daarvan als boete betalen, totaal f 3.660.

In de betreffende acte worden de 72 woningen omschreven als:

„huizen, erven, schuren en weg te Papendrecht, kadastraal bekend aldaar sectie B nummers 1543 t/m 1548 en sectie A nummers 2494 t/m 2527; 2483; 2188 t/m 2193; 2457 t/m 2482, samen groot 88 aren 4 centiaren“.

Zeker een gedeelte van de woningen lag aan de Hoogendijk te Papendrecht, de rest lag waarschijnlijk in dezelfde buurt.

Bedrijfsboekhouding

De Balans en Verlies- en Winstrekeningen van de jaren 1926-1954, die voor een groot gedeelte nog aanwezig zijn, laten zien hoe de zaken van de vennootschap verlopen zijn. In de volgende tabel zijn enige kerngegevens over deze periode samengevat:

	1930	1935	1939	1946	1952	1953	1954
Gebouwen	148.643	136.943	136.920	93.967	91.017	88.917	0
Afschrijvingen totaal	7.909	25.663	35.914	35.774	46.817	46.495	0
Hypotheek	90.500	72.300	68.600	0	0	0	0
Bank / kas	-7.062	-3.923	-2.048	2.427	1.567	1.221	2.225
Winst uit verkoop							65.530
Kapitaal per persoon	13.000	10.750	10.850	20.200	14.890	14.890	21.110

De laatste aflossing van de hypotheek vind plaats in 1943. De firmanten hebben 1926-1929 ieder 13.000 gulden ingelegd, waarvoor ze na zo'n 28 jaar 21.110 gulden terugkrijgen.

Er zijn echter ook tussentijdse uitkeringen aan de vennoten, en wel per persoon:

1927 f 200

1928 f 800

1929 f 1.300

1930 f 1.300

1931 f 600

1932 f 550

1933 f 550

1934 f 300 geen uitkeringen in 1935-1942

1943 f 1.300

1946 f 1.600 geen verlies- en winstrekeningen voorhanden uit 1943-1944 en 1957-1951

1952 f 2.000

Totaal minstens uitgekeerd: f 6.300 per vennoot, misschien ook meer.

In het geheel is dus uit f 13.000 inleggeld per vennoot f 27.410 geworden, ruim een verdubbeling in ca. 25 jaar, hoewel de waarde van de huizen meer dan de helft gedaald is. Gezien de crisisjaren, de oorlog en aan het eind nog de watersnood een redelijk resultaat.

Exploitatie in een moeilijke periode

De panden werden net voor het uitbreken van de grote crisis van 1929 gekocht, een uiterst kritiek moment. Een beeld van de problemen geeft een bewaard gebleven jaarverslag over het boekjaar 1936. Een paar uitspraken als illustratie:

- De huizenmarkt is slecht. Het aantal lege woningen verhoogde zich van 30 op 32.
- De betaalmoraal gaat achteruit. Dreigen om de huur door de gemeente van de uitkering af te laten houden werkt avenrechts: de huurder dreigt dan te verhuizen.
- Ook de deurwaarder helpt niet, het is geen onwil maar onmacht van de huurders.
- Eén huurder werd uit zijn huis gezet, maar zijn vrienden zetten de meubels dezelfde avond weer terug. Zijn vrouw landt in een zwakzinnigengesticht.
- Twee woningen moesten worden gezuiverd.
- Het schilderen van de woningen aan de Hoogendijk wordt uitgesteld, wel worden de amtenaarswoningen geschilderd.
- De heer Klootwijk staat toe de aflossing van de hypotheek stop te zetten.