

Zo werken wij samen als CIAMS

Kaderdocument

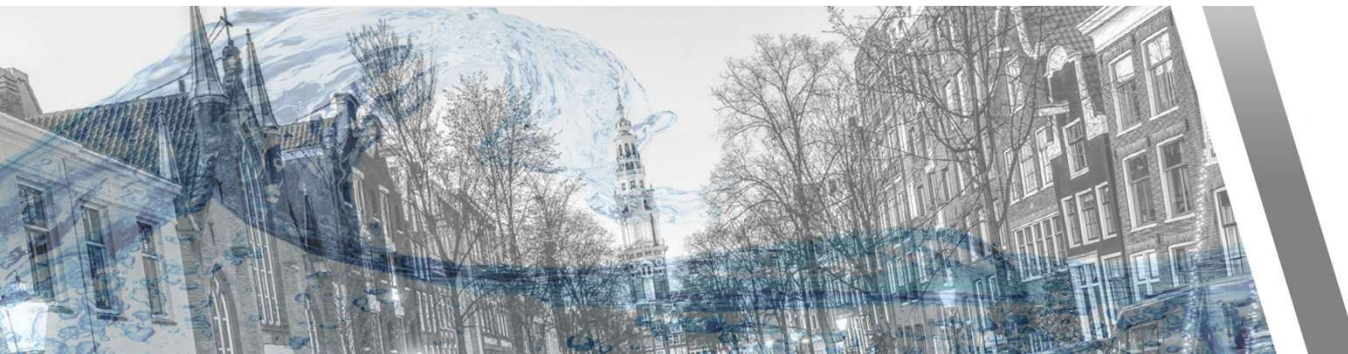
Voor Aanleg Nutsvoorzieningen Nieuwbouw (VANN)



Combi Infra Amsterdam

Datum: 27-02-2026

Versie: 3.15



Algemeen | Wat is CIAMS?



CIAMS

Combi Infra Amsterdam (CIAMS) is de samenwerking tussen:

- **Netbeheerders:** Liander, Waternet en PWN
- **Combi-aannemers:** BAS200+ en Van den Heuvel
- **Participanten:** Vattenfall, Ziggo en KPN

Missie

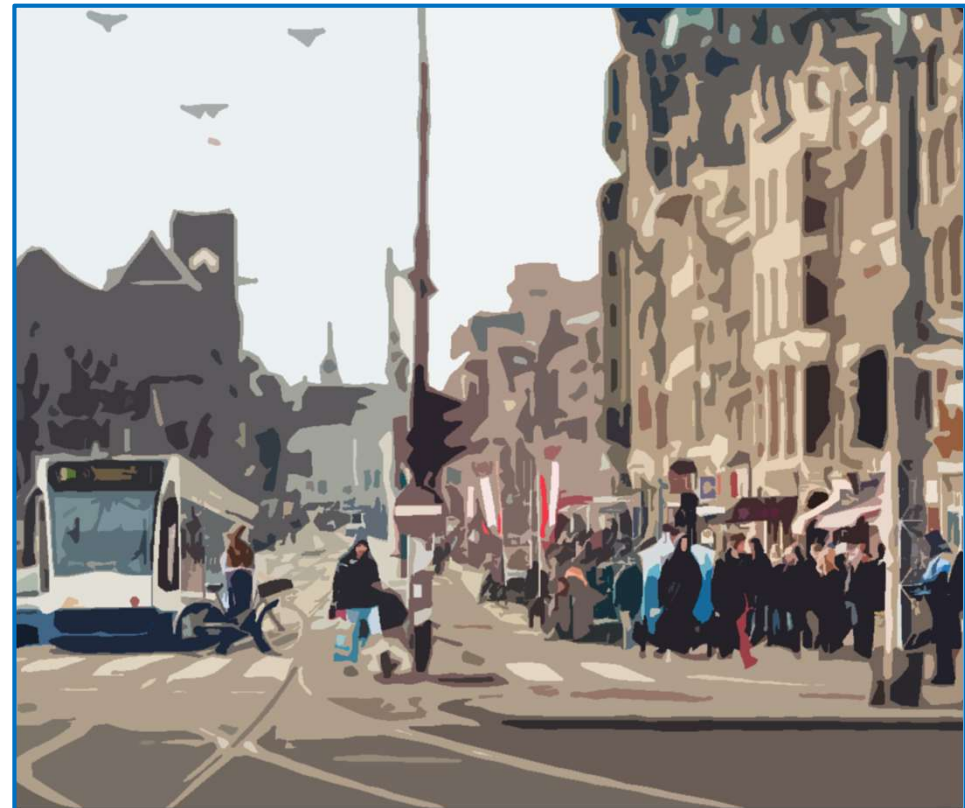
We ontzorgen de netbeheerders door regie op het combiproces.

Op een betrouwbare, voorspelbare en transparante wijze.
Van aanvraag tot en met oplevering.
We stellen klanten centraal en zorgen voor een soepele samenwerking tussen onze diverse stakeholders.

Waarom dit kaderdocument

Bij de aanleg van kabels en leidingen werken vele partijen samen. CIAMS wil garanderen dat deze aanleg van kabels en leidingen veilig, en efficiënt kan plaatsvinden.

Daarnaast dienen de door ons gelegde kabels en leidingen beschermd te worden tegen beschadigingen. Het is belangrijk dat voor alle partijen de voorwaarden waaronder dit kan plaatsvinden, duidelijk zijn.



Algemeen | We zijn te gast in Amsterdam



perceel
Oost



VAN DEN HEUVEL

We zijn te gast in Amsterdam

We leggen onze kabels en leidingen en zorgen ervoor dat we de situatie **achterlaten zoals** we die hebben **aangetroffen** of volgens aanvullende afspraken.

Ook zorgen we voor **zo weinig mogelijk overlast** en houden we ons aan de regels van gemeente Amsterdam.



perceel
West

BASx200+

Het Coördinatiestelsel Werken aan de Weg

Het [Coördinatiestelsel Werken aan de Weg](#) bestaat sinds 1924. Het bestaat uit vertegenwoordigers van gemeente Amsterdam, gemeentelijke vervoersbedrijven, kabel- en leidingbeheerders, telecommunicatiebedrijven, de politie en nood- en hulpdiensten. Het afstemmen, toetsen en regisseren van alle projecten in Amsterdam gebeurt in de overleggen met de verschillende partners en andere belanghebbenden. Het Coördinatiestelsel is geen vrijblijvend samenwerkingsverband.

WIOR - Werken in de openbare ruimte

De verordening [Werken in de Openbare Ruimte](#) (WIOR) reguleert alle werkzaamheden in de openbare ruimte waarbij de wegverharding wordt opgebroken. Met de WIOR zijn gemeentelijke regels op hoofdlijnen bepaald die gelden voor alle stadsdelen. De WIOR-verordening staat niet op zichzelf. Aan de WIOR-verordening zijn namelijk ook zogenaamde 'Nadere Regels' verbonden.



X Gemeente Amsterdam

WERKEN IN DE OPENBARE RUIMTE?

WELKOM!

ZO WERKEN WE IN AMSTERDAM OP STRAAT

Klik op de afbeelding voor meer informatie.

X Gemeente Amsterdam

Zo werken wij in Amsterdam Op straat

2019 versie 3

Erfpachtovereenkomst

In de standaard erfpachtovereenkomst van de ontwikkelaar/bouwer met gemeente Amsterdam staat:

ERFPACHT OVEREENKOMST (bron GenO)

Dit staat in een standaard erfpachtaanbieding:

- 1a. de erfpachter is verplicht met de bebouwing van het perceel aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
- 1b. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het perceel van bouw materiaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;
- 1c. de bebouwing van het perceel en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen > maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;
- 1d. van de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

“Gemeente Amsterdam schrijft een vrij werkvak en obstakelvrije periode van 13 weken, gerekend in nader te bepalen blokken.”

Huurovereenkomst

In de standaard huurovereenkomst van de ontwikkelaar/bouwer met gemeente Amsterdam staat:

HUUROVEREENKOMST GROND EN /OF WATER (Vastgoed Amsterdam)

16. Ten behoeve van de aanleg van het aansluitende maaiveld en ondergrondse infrastructuur dient er rekening te worden gehouden met een obstakelvrije periode van 13 weken voor de eerste oplevering, gerekend in nader te bepalen blokken. Bij ingang van deze 13 weken periode zal het terrein in overleg met Huurder worden overgedragen aan Verhuurder en zal de huur voor het betreffende deel van het terrein worden beëindigd. De oplevering (en dus de 13 weken periode) zal indien voor de (duur of logistiek van de) uitvoering van de werkzaamheden door Huurder of Verhuurder (en nutsbedrijven) nodig, gefaseerd per gevelvlak in overleg tussen Huurder en Verhuurder plaatsvinden. Extra kosten voor Verhuurder welke zijn veroorzaakt door het door de Huurder te laat obstakelvrij en in dezelfde staat als waarin het terrein zicht beyond bij overdracht beschikbaar stellen van het maaiveld, komen ten laste van de Huurder. Het betreft hier met name kosten voor Verhuurder zoals vertragings schade van aannemer(s) wegens het te laat starten van de aanleg van het maaiveld en ondergrondse infrastructuur en grondwerken en opruimingswerken.




ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST GROND EN/OF WATER GEMEENTE AMSTERDAM, GEMEENTELIJK VASTGOED

Boetebepaling

11. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en de in deze algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € ... per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft en alle overige rechten van verhuurder, zoals recht op nakoming, ontbinding enz.

Kaders | Netbeheerder specifiek



			<i>Participanten</i>
<p>De netbeheerders van CIAMS werken volgens de NEN 2768 - Meterruimten en bijbehorende bouwkundige voorzieningen in woningen. Afgeleid van NEN 2768 heeft de Landelijke Meterkastcommissie meterkastbladen opgesteld met richtlijnen en weergave van de juiste maatvoeringen. Op Pluimers Mediaservice staat altijd de laatste versie van de IWUN-meterkastbladen. <i>NB Voor Waternet kunnen afwijkende/aanvullende voorwaarden/richtlijnen van toepassing zijn.</i></p>			
<ul style="list-style-type: none"> • Algemene voorwaarden • Richtlijnen meterkast • Voorkom schade aan kabels en leidingen 	<ul style="list-style-type: none"> • Algemene voorwaarden • Aansluitvoorwaarden • Overeenkomst gemeente Amsterdam en Waternet vooraanleg leidingen* • Standaard richtlijnen, behorende bij de toestemming tot de uitvoering van werkzaamheden door derden nabij riool- en drinkwaterleidingen • Aanvullende richtlijnen Bescherming Externe Effecten Leidingen** 		

*) Bekend bij partijen.

***) Wordt indien van toepassing ter beschikking gesteld door Waternet. Betreft alleen drinkwaterleidingen.

Hoewel dit document met zorg is samengesteld, kan het gebeuren dat hyperlinks zijn aangepast of netbeheerders voorwaarden of richtlijnen hebben gewijzigd, dan wel nieuwe voorwaarden of richtlijnen hebben opgesteld.

Kaders | Project specifiek (1/7)



Artikel 1 - Afspraken in de voorbereiding

Artikel 1.1 - Vrij werkvak

CIAMS verwacht gedurende de periode van 13 weken een vrij werkvak, zoals vastgelegd in de standaard erfpachtovereenkomst en de standaard huurovereenkomst van gemeente Amsterdam. CIAMS verwacht een minimaal vrij werkvak van 100 meter. Daarop aanvullend zijn de ontwerpregels van de netbeheerders van toepassing die op bij een specifiek project leidend kunnen zijn voor de lengte van het vrije werkvak. Deze randvoorwaarden zijn essentieel om de aanleg van de ondergrondse infrastructuur veilig, efficiënt en met de juiste kwaliteit uit te kunnen voeren.

Dit werkvak betreft het gehele onbebouwde deel van het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft. Binnen dit werkvak staat het de combi-aannemer vrij zijn werkzaamheden zelf in te plannen en wordt de combi-aannemer niet gehinderd door beperkingen m.b.t. open sleuflengte, of werkzaamheden door derden.

Tracés welke door hun geografie korter zijn dan deze minimale afmeting (zijstraten, etc.), worden in hun geheel als werkvak vrijgegeven om de combi-aannemer maximale vrijheid/efficiency te bieden.

Het aangewezen werkvak dient tijdens de aanleg van de ondergrondse infrastructuur vrij te zijn van:

- ondergronds en bovengronds straatmeubilair;
- bomen, waarbij een minimale afstand tussen tracé en hart boom volgens de WIOR-verordening aangehouden wordt;
- boven- en ondergrondse obstakels, zoals bouwmaterialen;
- puinverharding, gebonden fundatielagen en/of wegverharding;
- enige bouwactiviteiten op, in en langs het nutstracé.

Ten aanzien van wegoversteken worden aanvullende afspraken gemaakt tussen ontwikkelaar/bouwer en combi-aannemer.

Indien de aanleg van de ondergrondse infrastructuur moet worden gestaakt, vanwege een niet vrij werkvak zullen de hieruit voortvloeiende kosten in rekening worden gebracht bij de veroorzaker. Werkzaamheden zullen pas weer gestart worden als aan alle bovengenoemde voorwaarden is voldaan.

Artikel 1.2 - Bodem

Algemeen

De ontwikkelaar/bouwer is ervoor verantwoordelijk dat de infrastructuur van de netbeheerders aangelegd kan worden in niet sterk verontreinigde bodem (klasse wonen of schoner).

Bodemonderzoek

De ontwikkelaar/bouwer dient binnen de plangrenzen, c.q. grenzen DTA, bodemgegevens te verstrekken.

Hiervoor gelden de volgende eisen:

- Uitvoering door gecertificeerd bodemonderzoeksbureau op basis van ARVO 2019;
- Inclusief vermelding voorlopige veiligheidsklassen op basis CROW 400 in de conclusie;
- Toetsingskader: ARVO 2019/CROW 400:
 - Bij puinbijmenging: NEN 5707 (asbest);
 - Bij verharding laag: NEN 5897 (asbest).

Bodemkwaliteit

De bodem tot een diepte van 1200 mm beneden maaiveld of 500 mm onder de onderkant buis (hoofdleiding riolering) ten hoogste tot de tussenwaarde (het gemiddelde van de interventiewaarde en de achtergrondwaarde) uit de regeling bodemkwaliteit (klasse wonen of schoner). In die gevallen waar achteraf blijkt dat niet voldaan is aan de hierboven gestelde bodemkwaliteit zal, afhankelijk van de fysische en kwalitatieve eigenschappen van de bodem, door de combi-aannemer een aanvullende sanering uitgevoerd worden. De meerkosten van deze aanvullende sanering worden vooraf geraamd en afgerekend met de ontwikkelaar/bouwer.

In het geval dat de bodem door de ontwikkelaar/bouwer gesaneerd is, dient de ontwikkelaar/bouwer minimaal aan de volgende eisen te voldoen:

- Breedte en diepte volgens DTA/opgave netbeheerders; in geval van verontreinigde grond ook tot aan de meterkast;
- Signaleringsdoek tussen oorspronkelijke en schone grond (bij verontreinigde grond);
- Certificaten/afleverbonnen schoon zand + melding BBK aan bevoegd gezag wegens aanleveren schoon zand (≥ 50 m³);
- Evaluatie rapport op basis van de SIKB 6001 (indien van toepassing);
- Dwarsprofiel aangebracht zand.

Artikel 1.3 - Planning (1/2)

Algemeen

Planning handhaven draagt bij aan een kosten efficiënte werkwijze. Hiermee voorkomen we uitval van resources en onnodige vertraging.

Doorlooptijd start voorbereiding tot start uitvoering

Tussen het moment waarop alle benodigde documenten in definitieve vorm bij de aangesloten netbeheerders in het bezit en akkoord bevonden zijn en het moment waarop de combi-aannemer kan starten met de uitvoering van de werkzaamheden, hanteert CIAMS een minimale doorlooptijd van 26 werkweken.

Ter informatie: conform de gemeentelijke kaders bedraagt deze doorlooptijd acht maanden.

Voorwaarden start uitvoering

In het voortraject maken ontwikkelaar/bouwer/gemeente/CIAMS, binnen de gemeentelijke kaders, afspraken over de datum waarop CIAMS kan starten met het uitvoeren van haar werkzaamheden. Deze datum wordt de geplande start uitvoering (GSU) genoemd.

Acht werkweken voor de GSU wordt (iteratief) door CIAMS gevraagd aan ontwikkelaar/bouwer een controle uit te voeren t.a.v. de GSU. Ontwikkelaar/bouwer dient hierbij binnen één werkweek te bevestigen of de GSU definitief is of dat de GSU gewijzigd dient te worden.

Indien ontwikkelaar/bouwer na bevestiging dat de GSU definitief is, binnen zeven werkweken voor de GSU, alsnog de GSU wenst te wijzigen, wordt door CIAMS een nieuwe GSU aangeboden. Deze nieuwe GSU is, vanaf dit moment, afhankelijk van de planning van de beschikbare resources binnen de aangesloten netbeheerders en de combi-aannemer. De nieuwe GSU zal minimaal acht werkweken later zijn dan de oorspronkelijke GSU.

Indien ontwikkelaar/bouwer de nieuwe GSU wenst te vervroegen, kan ontwikkelaar/bouwer hiertoe een verzoek indienen bij CIAMS. De aangesloten netbeheerders en combi-aannemer zullen na dit verzoek de eerst mogelijke alternatieve GSU en hieraan verbonden meerkosten inzichtelijk maken.

Na een schriftelijke akkoordverklaring van ontwikkelaar/bouwer t.a.v. de alternatieve GSU en hieraan verbonden meerkosten, zal de alternatieve GSU gezamenlijk worden vastgesteld.

Kaders | Project specifiek (4/7)

Artikel 1.3 - Planning (2/2)

Overige voorwaarden

Indien de ontwikkelaar/bouwer/gemeente wijzigingen aanbrengt in de planning en/of definitieve documenten met gevolgen voor de voorbereiding door de aangesloten netbeheerders, uitvoering van de werkzaamheden door de combi-aannemer of in geval van beschadiging van kabels en leidingen en hierdoor opnieuw moet worden gepland, dan kunnen conform de (algemene) voorwaarden van de aangesloten netbeheerders, de daaruit voortvloeiende extra kosten worden verhaald op de veroorzakende partij.

Artikel 1.4 - Ruimte beschikbaar stellen

Op verzoek van CIAMS stelt de ontwikkelaar/bouwer een terrein dat voldoende oppervlakte en draagkracht heeft ter beschikking (binnen zijn bouwterrein/werkgrenzen) voor de materiaalopslag van de combi-aannemer. Het terrein dient goed bereikbaar te zijn voor vrachtverkeer en wordt om niet ter beschikking gesteld.

De combi-aannemer richt dit terrein in en na afloop van de werkzaamheden levert de combi-aannemer het terrein op in de oorspronkelijke staat.



Artikel 1.5 - Hoogte tracé

Voorafgaand aan de aanleg van de ondergrondse infrastructuur dient het tracé door de ontwikkelaar/bouwer aangeboden te worden op een hoogte die overeenkomt met de bovenzijde van het cunet of de sleuf, zoals opgenomen in het ontwerp van de toekomstige inrichting van de openbare ruimte.

Kaders | Project specifiek (5/7)



Artikel 2 - Aansprakelijkheid

Artikel 2.1 - Zetting

Het uitwisselen van informatie, waaronder de te verwachten zettingen in de tijd, is van belang voor de keuze van het juiste tracé.

De ontwikkelaar/gemeente informeert de combi-coördinator in de initiatie-fase schriftelijk over de te verwachten zettingen (voorbelasting en restzetting). In het geval van voorbelasting waarbij de berekende en noodzakelijke initiële zetting nog niet is bereikt, wordt door CIAMS geen infrastructuur aangebracht. De ontwikkelaar is niet aansprakelijk voor schade aan voorzieningen als gevolg van restzetting, conform de restzettingseisen van gemeente Amsterdam (deze zijn opvraagbaar bij gemeente Amsterdam).

Artikel 2.2 - Investeringsrisico's

Zowel CIAMS als de ontwikkelaar/bouwer dragen zelf de risico's en kosten van hun investeringen. Binnen CIAMS is de afspraak dat er geen rente op verrichte investeringen in de hoofdinfrastructuur van de netbeheerders in rekening wordt gebracht bij aanleg in de woonrijpfase. Indien CIAMS de nutsvoorzieningen op verzoek van de ontwikkelaar aanlegt in vooraanleg en de hoofdinfrastructuur achttien maanden na gereed melding van de aanleg niet in gebruik is genomen, dan wordt wel de geleden schade verhaald op de ontwikkelaar.

Na het verstrijken van deze achttien maanden wordt per dag € 0,08 per tien meter kabel/leiding gevraagd tot de eerste dag van de week waarin de hoofdinfrastructuur daadwerkelijk in gebruik is genomen. De hoofdinfrastructuur wordt geacht daadwerkelijk in gebruik of in exploitatie te zijn genomen indien door de hoofdinfrastructuur ook daadwerkelijk elektra en/of gas en/of drinkwater en/of kabeldiensten en/of telecom is getransporteerd ten behoeve van minimaal twintig procent van de percelen zoals vastgelegd in de definitieve documenten. Indien kosten worden gemaakt voor het verhalen van deze schade, worden deze kosten ook verhaald op de ontwikkelaar/bouwer.



Kaders | Project specifiek (6/7)

Artikel 2.3 - Schade aan eigendommen van de netbeheerders of de combi-aannemer

De ontwikkelaar/bouwer draagt zorg voor deugdelijke beschermende maatregelen voor de bovengrondse en ondergrondse voorzieningen die zijn aangelegd of geplaatst door CIAMS. Indien desondanks schade ontstaat na de aanleg van kabels en leidingen en voor het woonrijp maken, wordt deze door de ontwikkelaar/bouwer vergoed. Hiervan uitgezonderd is de schade die wordt veroorzaakt door CIAMS of de combi-aannemer.



(Graaf)schades voorkomen draagt bij aan een **kosten efficiënte werkwijze** voor iedereen; hiermee voorkomen we namelijk dubbel werk.

Artikel 3 - Aanvullende afspraken

In de plannings- en uitvoeringsoverleggen worden verdere afspraken gemaakt over de werkzaamheden, zodat iedereen zijn/haar werkzaamheden naar behoren kan uitvoeren. Onderwerpen die daar besproken kunnen worden zijn:

- Uiteenzetten van de eisen die CIAMS stelt aan de ontwikkelaar/bouwer om schade aan kabels en leidingen te voorkomen;
- Risico's die de netbeheerders zien tijdens het werken;
- Welke controles worden uitgevoerd om eventuele schade aan (in vooraanleg) aangelegde kabels en leidingen vast te stellen.

Afspraken die tussen ontwikkelaar/bouwer en CIAMS worden gemaakt, worden (bij voorkeur) vastgelegd in de notulen van de overleggen. Als er geen notulen worden opgesteld, kan (elke partij van) CIAMS de afspraken bevestigen per email.

Artikel 4 - Veilig werken

In het verleden is onze aannemer geconfronteerd met onveilige situaties veroorzaakt door onze klanten. Wij verwachten van u dat veiligheid de allerhoogste prioriteit heeft, ongeacht de gevolgen voor uw productieplanning. Om het belang hiervan te onderstrepen, verwachten wij een ondertekend veiligheidsdocument (naast de ondertekening van dit algemene document).

Ondertekening Veiligheidsdocument



Naam van het project

Ontwikkelaar/bouwer

Ondergetekende verklaart (namens bouwer/ontwikkelaar)

1. Zich te herkennen in onderstaande veiligheidsmaatregelen die noodzakelijk zijn voor de netbeheerders en haar uitvoerende (combi-) aannemers (verder: CIAMS) t.b.v. benodigde werkzaamheden ter realisatie van de betreffende nutsvoorzieningen. Deze veiligheidsmaatregelen dienen zodanig te worden opgenomen in de planning van de bouwactiviteiten dat CIAMS een afgesproken periode van werkzaamheden ter beschikking krijgt waarin zij veilig en adequaat haar werkzaamheden kan uitvoeren. Tijdens de werkzaamheden van CIAMS:
 - a. Is het benodigde werkvak vrij van steigers en andere bovengrondse obstakels;
 - b. Is het volledige gebouw wind- en waterdicht, zodat geen objecten in het benodigde werkvak kunnen vallen;
 - c. Zijn alle gevels gereed en worden geen werkzaamheden aan gevels (inclusief balkons en vergelijkbare objecten) uitgevoerd;
 - d. Zijn daken vrij van objecten die in het benodigde werkvak kunnen vallen;
 - e. Worden geen werkzaamheden op/aan daken uitgevoerd én worden daken afgesloten, zodat deze niet toegankelijk zijn voor medewerkers/bezoekers;
 - f. Vinden geen hijsactiviteiten plaats boven/aangrenzend aan de benodigde werkvakken.

2. Zich bewust te zijn dat:
 - a. CIAMS de werkzaamheden niet zal aanvangen indien niet voldaan is aan deze gemaakte veiligheidsafspraken en/of per direct de werkzaamheden zal staken indien na aanvang de veiligheidsafspraken niet nagekomen worden;
 - b. De kosten als gevolg van de niet aangevangen/gestaakte werkzaamheden verhaald zullen worden op de ontwikkelaar/bouwer;
 - c. De niet aangevangen/gestaakte werkzaamheden pas opnieuw ingepland worden zodra:
 - i. Bovengenoemde kosten verrekend zijn;
 - ii. De veiligheid weer op orde is en de veiligheidsafspraken nageleefd kunnen worden.

Werkzaamheden worden opnieuw ingepland in de eerstvolgende periode waarin dit in de planning van CIAMS mogelijk is. Dit, om de belangen van andere klanten te blijven kunnen waarborgen.

Naam

Handtekening

Plaats en datum

Ondertekening VANN



Ondergetekenden stellen met deze overeenkomst ten doel dat zij op gelijkwaardige wijze willen samenwerken in onderhavig (nieuwbouw)project op basis van het definitieve ontwerp van de ontwikkelaar/bouwer en de verplichting of wens van CIAMS om de woningen tijdig aan te sluiten op de voorzieningen, in overeenstemming met in dit kaderdocument beschreven uitgangspunten.

Naam van het project

Ontwikkelaar/bouwer

Omschrijving van het project

Netbeheerders

- Liander
- Waternet
- PWN
- Participant(en): Ziggo/KPN/Vattenfall

Aanvullende afspraken

Namens ontwikkelaar/bouwer

Naam

Plaats en datum

Handtekening

Namens CIAMS

Naam

Plaats en datum

Handtekening