



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties & Projecten
Inkoop &
Contractmanagement

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon
Jorgen.guntlisbergen@rijksoverheid.nl
Tel: 06 53690531

Datum
10 maart 2026

Marktconsultatie document

Uitnodiging tot deelname aan de marktconsultatie met betrekking tot

**Impact van de invoering van de BIO2 voor opdrachtnemers én het
Rijksvastgoedbedrijf (RVB) t.a.v. de vastgoed gebonden systemen die het
RVB in beheer heeft.**

Nr. 49979

Voorwoord

Voor u ligt het marktconsultatiedocument in het kader van het marktonderzoek naar de **Impact van de Baseline Informatiebeveiliging Overheid (hierna: BIO2) voor opdrachtnemers én het Rijksvastgoedbedrijf voor vastgoed gebonden systemen in beheer van het Rijksvastgoedbedrijf**. De BIO2 is op 23 september 2025 vastgesteld door het Overheidsbreed Beleidsoverleg Digitale Overheid. Vanaf 24 september 2025 wordt de BIO2 verplichte zelfregulering waarbij de oudere versie (BIO 1.04) wordt vervangen in aanloop naar juridische verankering in de Cyberbeveiligingswet. BIO2 is de vernieuwde basisnorm voor informatiebeveiliging binnen de Nederlandse overheid. Het biedt een uniforme aanpak en gemeenschappelijk normenkader voor informatiebeveiliging binnen de overheid waarbij risicomanagement centraal staat. Het Rijksvastgoedbedrijf dient hier net als haar opdrachtnemers en leveranciers aan te voldoen.

Het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) wil door middel van deze marktconsultatie met de markt het gesprek aan gaan hoe we beiden elkaar kunnen helpen om te voldoen aan de BIO2 en onze methodiek toetsen.

Leeswijzer

Dit document is bedoeld om de procedure, voorwaarden, werkwijze en intenties van de marktconsultatie helder te maken. Dit document bevat een uitleg over het consultatieproces, achtergrondinformatie over het project en een formulering van de vraagstelling aan de deelnemende partijen. In hoofdstuk 1 wordt de opgave en visie van het Rijksvastgoedbedrijf beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de projectinformatie gegeven (wat is het probleem waarvoor het Rijksvastgoedbedrijf een oplossing zoekt). In hoofdstuk 3 worden de doelen van de marktconsultatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de procedure beschreven die het Rijksvastgoedbedrijf volgt bij deze marktconsultatie. Hoofdstuk 5 vermeldt de randvoorwaarden en uitgangspunten die van toepassing zijn op de marktconsultatie.

In de bijlage vindt u de lijst met vragen. Indien u belangstelling heeft, wordt u gevraagd de vragen te beantwoorden en via TenderNed naar het Rijksvastgoedbedrijf terug te sturen.

1. Inleiding

1.1 Rijksvastgoedbedrijf

Het RVB is de vastgoedorganisatie van en voor de Rijksoverheid en is onderdeel van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het RVB is verantwoordelijk voor de hele levenscyclus van aankoop, onderhoud, renovatie tot en met afstoot van de huisvesting van het Rijk. Het betreft een omvangrijke gevarieerde portefeuille van gevangenissen, kazernes, rechtbanken, vliegvelden, belastingkantoren, ministeries, musea en paleizen. De totale portefeuille van het RVB heeft betrekking op ca. 13 mln. m² bruto vloeroppervlak.

Al deze objecten bevatten gebouwinstallaties e.d. (operationele technologie) al dan niet met ICT en soms gekoppeld aan internet, clouds etc. Het RVB hanteert hiervoor de benaming vastgoed gebonden systemen.

2. Projectinformatie (probleemschets, behoefte)

2.1 Probleemschets BIO2

De (BIO2 richt zich op het beveiligen van informatiesystemen binnen de overheid, waaronder gebouwinstallaties zoals klimaatbeheersing, toegangscontrole, brandmeldsystemen en energienetwerken. Deze systemen zijn steeds vaker verbonden met IT-netwerken (IoT, Building Management Systems), waardoor ze kwetsbaar worden voor cyberrisico's. Een aanval op deze systemen kan leiden tot fysieke gevolgen, zoals storingen in kritieke processen, veiligheidsrisico's of dienstuitval.

Gebouwinstallaties vallen onder de BIO2-scope omdat ze deel uitmaken van het informatiesysteem. Een cyberincident kan kritieke diensten verstoren, zoals veiligheidssystemen of toegangscontrolesystemen.

Binnen de overheid geldt de BIO2 als kader voor informatiebeveiliging. De BIO2 heeft een verplichtend karakter. De BIO2 zal dan ook voor de leveranciers, aannemers, onderhoudspartijen etc. van het Rijksvastgoedbedrijf impact hebben.

In deze marktconsultatie wil het RVB samen met de markt de impact in kaart brengen en kijken hoe we gezamenlijk op praktische wijze de eisen kunnen implementeren.

2.2 Behoeft

Deze marktconsultatie wordt gehouden om alle opdrachtnemers en leveranciers van het RVB die te maken krijgen met gebouwinstallaties op de hoogte te houden van de vigerende en komende wet- en regelgeving waar het RVB zich aan dient te committeren. Elke opdrachtnemer en leverancier van het RVB die te maken krijgt met gebouwinstallaties dient zich tevens te committeren aan de vigerende en komende wet- en regelgeving.

Middels de marktconsultatie wordt:

- er inzicht gegeven in de vigerende en komende wet- en regelgeving;
- wordt aan de opdrachtnemers en leveranciers gevraagd wat de impact hiervan is op de werkzaamheden die nu en in de toekomst door de opdrachtnemers en leveranciers uitgevoerd worden;
- het RVB werkt aan een bepaalde aanpak hoe er voldaan kan worden aan de vigerende en komende wet- en regelgeving en hoe de opdrachtnemers en leveranciers maximaal ondersteund kunnen worden vanuit het RVB en wilt deze aanpak toetsen;
- het RVB wilt graag feedback wat zij nog meer kan doen om de opdrachtnemers en leveranciers te ondersteunen om samen te kunnen committeren aan de vigerende en komende wet- en regelgeving.

Het probleem wat eerder is aangegeven, zijn de hoeveelheid aan maatregelen die geïmplementeerd dienen te worden om te voldoen aan wet- en regelgevingen en hiermee compliance omtrent informatiebeveiliging en cybersecurity.

De eerdere aangegeven signalen heeft het RVB ter harte genomen en werkt op basis van de verkregen feedback aan een aanpak waarmee de hoeveelheid aan maatregelen realiseerbaar wordt. Het RVB wilt de opdrachtnemers en leveranciers maximaal ondersteunen in de te nemen maatregelen. Hiermee wordt bewerkstelligd dat de opdrachtnemers en leveranciers de maatregelen implementeren zoals het RVB heeft voorgesteld om aan de ene kant compliant te blijven en de andere kant een stuk standaardisatie binnen gebouwinstallaties te verkrijgen. Met deze aanpak wordt vanuit het RVB getracht om te voldoen aan de vigerende en komende wet- en regelgeving waarbij de opdrachtnemers en leveranciers maximaal worden ondersteund bij de implementatie van maatregelen om het gezamenlijke doel compliance te behalen.

2.3 Scope

De marktconsultatie is gericht op de BIO2, zijnde het basisniveau vertrouwelijk voor de overheid. Voor gerubriceerde informatie gelden aanvullende eisen.

Gerubriceerde informatie, systemen, ruimtes	TBB1 (Stg.ZG)	VIRBI, ABRO
	TBB2 (Stg.G)	
	TBB3 (Stg.C)	
	TBB4 (Dep.V)	
Vertrouwelijk Overheid	BIO2 incl. ISO-27001 en ISO 27002	

De overheidsmaatregelen genoemd in de BIO2 hebben dezelfde categorisering als de ISO-27002:

5. Organisatorische maatregelen
6. Menselijke maatregelen
7. Fysieke maatregelen
8. Technische maatregelen (IT gerelateerde beveiliging)

Vragen die het RVB heeft zijn opgenomen in de vragenlijst.

3. Marktconsultatie

3.1 Doelen

Het RVB heeft met de marktconsultatie de volgende doelen:

1. Hoe kunnen we gezamenlijk (RVB en de opdrachtnemers/leveranciers) voldoen aan de verplichte BIO2.
2. Toetsen of onze aanpak en methodiek werkbaar is. Hiervoor willen we een verdieping in de dialoog gesprekken aangaan.

3.2 Doelgroep

De marktconsultatie richt zich op de opdrachtnemers van het RVB op het gebied van installatie, beheer, onderhoud en leveren van vastgoed gebonden systemen. We denken daarbij aan installateurs, system-integrators/leveranciers, adviesbureaus, specialistische leveranciers op onze assets etc.

4. Procedure Marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Oproep op TenderNed
2. Vragenronde
 - 2a. Schriftelijke vragenronde via TenderNed
 - 2b. Dialoog tijdens Marktmiddag RVB
3. Selectie van marktpartijen voor verdere verdieping
4. Gespreksrondes per marktpartij (dialoog)
5. Eindrapportage

4.1 Schriftelijke vragenronde

Om de kosten en de administratieve lasten voor het RVB en de marktpartijen te beperken is er voor gekozen om een beperkt aantal geïnteresseerden uit te nodigen voor een individueel gesprek. Op basis van de beantwoording van het vragenformulier zal het RVB daarom een aantal geïnteresseerde marktpartijen uitnodigen voor een individueel gesprek. Bij de selectie wordt gekeken naar de in het oogpunt van het RVB meest waardevolle antwoorden op de vragen.

Er is een wens om brede markt input te krijgen.

De partijen die niet worden uitgenodigd voor een individueel gesprek ontvangen via TenderNed hierover een bericht.

Alle geïnteresseerde partijen worden daarom verzocht eerst schriftelijk mee te werken aan deze marktconsultatie door beantwoording van de vragen in de bijlage van dit marktconsultatiedocument. Marktpartijen worden gevraagd, indien zij op een bepaalde vraag geen antwoord wensen te geven, aan te geven waarom zij geen antwoord wensen te geven op de desbetreffende vraag. De beantwoording van de vragen dient te geschieden middels een digitaal document

dat via TenderNed kan worden ingeleverd. De uiterlijke datum hiervoor is **vrijdag 3 april 2026**.

Nadat de antwoorden van de marktpartijen op de vragen van het RVB zijn binnen gekomen, zullen deze geanalyseerd worden. Op grond van deze analyse zal het RVB enkele leveranciers uitnodigen voor een gesprek (dialoog).

Tot maandag 23 maart 2026 kunt u over de marktconsultatie zelf (zoals het proces en dit marktconsultatiedocument) nog vragen stellen via de 'vragen en antwoorden module' op TenderNed. De vragen zullen via een nota van inlichtingen aan belangstellenden worden beantwoord uiterlijk op vrijdag 27 maart 2026.

4.2 Gespreksrondes

Het RVB heeft er voor gekozen om 1 op 1 gesprekken te voeren met uitgenodigde partijen. Een 1 op 1 gesprek heeft als voordeel dat er meer diepgang is en er meer ruimte is om vragen toe te lichten. Het RVB verwacht dat deze vorm meer bruikbare informatie oplevert dan wanneer gekozen wordt voor een groepsbijeenkomst met meerdere marktpartijen.

De uitnodigingen voor een gesprek zullen uiterlijk 1 mei 2026 via de berichtenbox van TenderNed worden verzonden met een verzoek om de uitnodiging te bevestigen.

De gesprekken zullen tussen plaatsvinden op het kantoor van het RVB in Den Haag of in Utrecht. Indien gewenst door de uitgenodigde partij is een online gesprek ook mogelijk.

De gesprekken duren maximaal 2 uur per marktpartij. De datum en tijdstip zullen met de deelnemer nader worden afgestemd.

4.3 Rapportage

Van alle gesprekken worden verslagen gemaakt, die ter verificatie worden voorgelegd aan de deelnemers. Van de totale marktconsultatie (inclusief de bevindingen van de schriftelijke vragenronde en de workshop op de RVB marktmiddag) wordt een geanonimiseerde eindrapportage gemaakt. Uitgesloten van vermelding in de eindrapportage zijn door deelnemende marktpartijen expliciet vermelde vertrouwelijke vragen en antwoorden of bijvoorbeeld oplossingsrichtingen, zulks naar het oordeel van het RVB.

De marktconsultatie zal worden afgerond door het opstellen en publiceren van de eindrapportage op TenderNed.

4.4 Planning

Voor deze marktconsultatie houdt het RVB de volgende planning aan:

Activiteit	Einddatum
Publiceren marktconsultatie	Di 10 maart 2026
Indienen vragen door marktpartijen over marktconsultatie	ma 23 maart 2026 (uiterlijk)
Beantwoorden vragen over marktconsultatie via nota van inlichtingen	Vr 27 maart 2026 (uiterlijk)
Indienen beantwoording vragen in de bijlage onder A	Vr 3 april 2026, 23.59 uur
Verzenden uitnodiging gesprek	1 mei 2026
Gespreksronden gepland op	18 mei – 5 juni 2026
Eindrapportage	1 augustus 2026

Het RVB streeft ernaar deze planning aan te houden. Mochten er niettemin wijzigingen optreden in deze planning dan wordt dit via TenderNed gecommuniceerd.

4.5 Contactpersoon

Alle communicatie met betrekking tot deze marktconsultatie verloopt via TenderNed gericht aan de contactpersoon van het RVB of diens plaatsvervanger. Het is niet toegestaan andere functionarissen van het RVB (rechtstreeks) te benaderen. Vanuit het RVB zal tijdens de marktconsultatie één contactpersoon optreden te weten: Jurgen Guntlisbergen inkoopadviseur.

4.6 Marktmiddag RVB

Op 13 april 2026 organiseert het RVB haar jaarlijkse marktmiddag. Op deze marktmiddag is er ook een workshop gepland over informatiebeveiliging en BIO2. Opgehaalde informatie uit deze workshop wordt ook meegenomen in deze marktconsultatie.

4.7 TenderNed

De aankondiging van deze marktconsultatie is gepubliceerd op www.tenderned.nl en ook op sociale media zoals LinkedIn.

Deze marktconsultatie wordt geheel digitaal uitgevoerd in de TenderNed aanbestedingstool. Zie www.TenderNed.nl . Dat betekent dat de publicatie via TenderNed openbaar wordt gemaakt en dat de reacties digitaal worden ingediend via TenderNed.

Let op: Sinds 27 juni 2015 kunnen potentiële Nederlandse inschrijvers op TenderNed alleen nog inloggen via eHerkenning. Zonder eHerkenning heeft potentiële inschrijver geen toegang meer tot de gegevens van zijn/haar onderneming en kan niet worden deelgenomen aan digitale marktconsultatie via TenderNed. Schaf daarom tijdig een persoonsgebonden eHerkenningsmiddel met minimaal betrouwbaarheidsniveau 2 aan bij een erkende leverancier (doorlooptijd 1-5 werkdagen).

Zie voor een toelichting op de wijze waarop een Inschrijving ingediend kan worden via TenderNed de onderstaande link. Hierin staat stapsgewijs beschreven hoe het digitale proces in zijn werk gaat. <http://www.tenderned.nl/voor-ondernemingen/zo-werkt-tenderned> . Daarnaast kan de eGids geraadpleegd worden via: <http://www.TenderNed.nl/egids/ON>.

5 Uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze marktconsultatie

- Het Rijksvastgoedbedrijf neemt bij het doorlopen van deze marktconsultatie de beginselen van non-discriminatie en transparantie in acht;
- Dit document is uitsluitend bestemd voor marktconsultatiedoeleinden;
- De marktconsultatie is geen onderdeel van een mogelijke aanbesteding maar een consultatieronde;
- Marktpartijen die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan een mogelijke aanbesteding. Evenmin zijn marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van, of bevoorrecht in, een eventuele deelname aan een aanbesteding;
- De marktconsultatie is voor zowel alle deelnemers als het Rijksvastgoedbedrijf vrijblijvend;
- Partijen (inclusief partijen die niet deelnemen aan de marktconsultatie) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens het Rijksvastgoedbedrijf ontleunen;
- Deelname aan deze marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht;
- Eventuele kosten voor deelname aan deze marktconsultatie worden niet vergoed door het Rijksvastgoedbedrijf;
- Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde functionele informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in het door het Rijksvastgoedbedrijf nader uit te werken programma van eisen;
- Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in de aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie;
- De inbreng van deelnemende partijen zal zoveel mogelijk vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van partijen;
- De voertaal tijdens deze marktconsultatie is Nederlands;
- Het Rijksvastgoedbedrijf is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of aanbesteding van het project waarop de marktconsultatie betrekking heeft;
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
- De door deelnemende partijen ingezonden documenten worden beschouwd als openbare documenten en vrij van auteursrechten. Indien auteursrechten van toepassing zijn dan wordt het Rijksvastgoedbedrijf hiervan gevrijwaard door de deelnemende partij(en)
- Het Rijksvastgoedbedrijf behoudt zich het recht voor:
 - de planning zoals opgenomen in dit document te wijzigen;
 - het voorgenomen aanbestedingsproces qua vorm en inhoud op andere wijze uit te voeren dan het proces dat mogelijk is medegedeeld;
 - deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken

- Door deelname aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.

6 Bijlagen

- A.** Vragenlijst
- B.** BIO 2 versie 1.2