

**AANBEVELING VAN HET EUROPEES COMITÉ VOOR SYSTEEMRISICO'S**  
**van 2 december 2021**  
**over kwetsbaarheden op middellange termijn in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Oostenrijk**  
**(ESRB/2021/11)**  
(2022/C 122/02)

DE ALGEMENE RAAD VAN HET EUROPEES COMITÉ VOOR SYSTEEMRISICO'S

Gezien het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie,

Gezien Verordening (EU) nr. 1092/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 betreffende macroprudentieel toezicht van de Europese Unie op het financiële stelsel en tot oprichting van een Europees Comité voor systeemrisico's <sup>(1)</sup>, en met name artikel 3, lid 2, punten b) en d), en de artikelen 16 en 18,

Gezien Besluit ESRB/2011/1 van het Europees Comité voor systeemrisico's van 20 januari 2011 houdende goedkeuring van het reglement van orde van het Europees Comité voor systeemrisico's <sup>(2)</sup>, en met name artikel 18,

Overwegende hetgeen volgt:

- (1) De onroerendgoedsector speelt een belangrijke rol in de economie en de ontwikkelingen in deze sector kunnen een wezenlijke invloed op het financiële stelsel hebben. Voorbije financiële crises toonden aan dat instabiele ontwikkelingen in onroerendgoedmarkten ernstige gevolgen kunnen hebben voor de stabiliteit van het financiële stelsel en de economie als geheel, hetgeen ook kan leiden tot negatieve grensoverschrijdende overloopeffecten. Ongunstige ontwikkelingen in de onroerendgoedmarkten in sommige lidstaten hebben in het verleden geleid tot grote kredietverliezen en/of hebben een negatieve impact gehad op de reële economie. Dergelijke effecten weerspiegelen de nauwe wisselwerking tussen de onroerendgoedsector, financieringsverstrekkers en andere economische sectoren. Bovendien kunnen de terugkoppelingseffecten tussen het financiële stelsel en de reële economie de negatieve ontwikkelingen versterken.
- (2) Deze koppelingen zijn belangrijk omdat zij erop duiden dat uit de onroerendgoedsector stammende risico's een procyclische systeemimpact kunnen hebben. Kwetsbaarheden in het financiële stelsel hebben de neiging te accumuleren wanneer de onroerendgoedcyclus een opwaartse trend vertoont. De waargenomen lagere risico's van, en de eenvoudiger toegang tot, financiering kunnen bijdragen tot een snelle krediet- en investeringsexpansie, alsmede een toegenomen vraag naar onroerend goed, waardoor een opwaartse druk op de onroerendgoedprijzen ontstaat. Aangezien de daaruit voortvloeiende hogere onderpandwaarden de vraag naar en de verstrekking van krediet verder begunstigen, kunnen deze zichzelf versterkende dynamische factoren resulteren in potentiële systemische gevolgen. Tijdens een afzwakkende onroerendgoedcyclus daarentegen kunnen striktere kredietvoorwaarden, sterkere risicoaversie en de neerwaartse druk op onroerendgoedprijzen de veerkracht van kredietnemers en kredietgevers negatief beïnvloeden, waardoor de economische omstandigheden verslechteren.
- (3) Kwetsbaarheden met betrekking tot niet-zakelijk onroerend goed (*residential real estate* -RRE) kunnen een bron van systeemrisico vormen en zowel direct als indirect invloed zijn op de financiële stabiliteit. Directe effecten bestaan uit kredietverliezen op hypotheekportefeuilles vanwege ongunstige economische of financiële omstandigheden en gelijktijdige negatieve ontwikkelingen in de niet-zakelijkonroerendgoedmarkt. Indirecte effecten kunnen verband houden met aanpassingen in de consumptie van de huishoudens, hetgeen verdere gevolgen kan hebben voor de reële economie en de financiële stabiliteit.
- (4) Zoals opgemerkt in overweging 4 van Aanbeveling ESRB/2013/1 van het Europees Comité voor Systeemrisico's <sup>(3)</sup>, is de uiteindelijke doelstelling van macroprudentieel beleid bij te dragen aan de waarborging van de stabiliteit van het financiële stelsel als geheel, onder meer door de schokbestendigheid van het financiële stelsel te versterken en de opbouw van systeemrisico's te verminderen, en aldus te zorgen voor een duurzame bijdrage van de financiële sector aan de economische groei.

<sup>(1)</sup> PB L 331 van 15.12.2010, blz. 1.

<sup>(2)</sup> PB C 58 van 24.2.2011, blz. 4.

<sup>(3)</sup> Aanbeveling ESRB/2013/1 van het Europees Comité voor Systeemrisico's van 4 april 2013 inzake tussenliggende doelstellingen en instrumenten van macroprudentieel beleid (PB C 170 van 15.6.2013, blz. 1).

- (5) Te dien einde kunnen de macroprudentiële autoriteiten gebruik maken van één of meer van de in Richtlijn 2013/36/EU van het Europees Parlement en de Raad <sup>(4)</sup> en Verordening (EU) nr. 575/2013 van het Europees Parlement en de Raad <sup>(5)</sup> vervatte kapitaal-gebaseerde macroprudentiële maatregelen, en/of kredietnemer-gebaseerde macroprudentiële maatregelen die uitsluitend gebaseerd zijn op nationaal recht, afhankelijk van de beoordeling van de risico's. Hoewel de kapitaal-gebaseerde maatregelen in de eerste plaats gericht zijn op het versterken van de schokbestendigheid van het financiële stelsel, kunnen de kredietnemer-gebaseerde maatregelen bijzonder geschikt zijn om de verdere opbouw van systeemrisico's te voorkomen.
- (6) In 2016 heeft het Europees Comité voor systeemrisico's (ESRB) een Uniebrede evaluatie van de kwetsbaarheden met betrekking tot niet-zakelijk onroerend goed uitgevoerd <sup>(6)</sup>. Deze evaluatie heeft het ESRB in staat gesteld in verschillende landen een aantal kwetsbaarheden op middellange termijn te identificeren als bronnen van systeemrisico voor de financiële stabiliteit, hetgeen heeft geleid tot de afgifte van waarschuwingen aan acht landen, waaronder Oostenrijk <sup>(7)</sup>.
- (7) In 2016 waren de belangrijkste geïdentificeerde kwetsbaarheden in de niet-zakelijkonroerendgoedmarkt in Oostenrijk de robuuste groei van de niet-zakelijkonroerendgoedprijzen en hypothecaire kredieten en het risico van verdere versoepeling van de kredietverleningsnormen
- (8) Sinds 2018 hebben de Oostenrijkse nationale autoriteiten communicatiemiddelen gebruikt om prudente kredietverleningsnormen te garanderen, die gesteund worden door versterkte macro-prudentiële toezichtactiviteiten. In zijn vervolgrapport met betrekking tot de landen die in 2016 waarschuwingen hebben ontvangen betreffende kwetsbaarheden op middellange termijn in de niet-zakelijkonroerendgoedsector <sup>(8)</sup>, erkende het ESRB dat de door de Oostenrijkse nationale autoriteiten ingevoerde maatregelen de overwegende opkomende kwetsbaarheden op efficiënte wijze kunnen aanpakken. Het ESRB merkte echter eveneens op dat de Oostenrijkse nationale autoriteiten bevoegdheden zijn toebedeeld om juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen in 2017 in te voeren, die toegepast zouden kunnen worden bij versnelde opkomende kwetsbaarheden.
- (9) Het ESRB heeft onlangs een systematische en toekomstgerichte evaluatie afgesloten van kwetsbaarheden met betrekking tot niet-zakelijk onroerend goed in de EER. In dit verband heeft het ESRB een aantal kwetsbaarheden op middellange termijn geïdentificeerd als bronnen van systeemrisico voor de financiële stabiliteit die onvoldoende zijn aangepakt.
- (10) De uitbraak van de COVID-19-pandemie in 2020 en de daarmee samenhangende crisis hebben niet geleid tot een cyclische daling van de huizenmarkten. Na een periode van geleidelijke groei, tegen de achtergrond van lage rentevoet, is reële stijging van de huizenprijzen en de groei van de kredietverlening in verschillende landen eerder verder versneld en heeft de groei van het inkomen van huishoudens ruimschoots overtroffen. Om de gevolgen van de pandemie en de daaruit voortvloeiende economische onzekerheid te beperken, zijn diverse maatregelen en beleidslijnen, zoals moratoria en overheidsgaranties ten uitvoer gelegd. In deze brede beleidscontext zijn in sommige landen eerder geplande macroprudentiële maatregelen tijdelijk versoepeld of is de activering ervan uitgesteld. De thans waargenomen verbetering van de economische situatie maakt een aanpassing van het macroprudentieel beleid mogelijk in de landen waar aan niet-zakelijk onroerend goed gerelateerde kwetsbaarheden zich voortdurend hebben opgebouwd.
- (11) Wat Oostenrijk betreft, is uit deze recente evaluatie gebleken dat, na een periode van gematigde groei, reële stijging van de huizenprijzen is versneld, waardoor de groei van het reëel besteedbaar inkomen van huishoudens ruimschoots werd overtroffen. Daarnaast is de kredietverlening aan huishoudens gestaag toegenomen. Uit de evaluatie van het ESRB is eveneens gebleken dat sinds 2019 de reële stijging van de huizenprijzen is versneld in het eerste kwartaal van 2021, waardoor de groei van het reëel besteedbaar inkomen van huishoudens over dezelfde

<sup>(4)</sup> Richtlijn 2013/36/EU van het Europees Parlement en de Raad van 26 juni 2013 betreffende toegang tot het bedrijf van kredietinstellingen en het prudentieel toezicht op kredietinstellingen, tot wijziging van Richtlijn 2002/87/EG en tot intrekking van de Richtlijnen 2006/48/EG en 2006/49/EG (PB L 176 van 27.6.2013, blz. 338).

<sup>(5)</sup> Verordening (EU) nr. 575/2013 van het Europees Parlement en de Raad van 26 juni 2013 betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en tot wijziging van Verordening (EU) nr. 648/2012 (PB L 176 van 27.6.2013, blz. 1).

<sup>(6)</sup> Zie "Vulnerabilities in the EU residential real estate sector", ESRB, november 2016, beschikbaar op de website van het ESRB onder: [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(7)</sup> Waarschuwing ESRB/2016/05 van het Europees Comité voor systeemrisico's van 22 september 2016 betreffende kwetsbaarheden op middellange termijn in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Oostenrijk (PB C 31 van 31.1.2017, blz. 43).

<sup>(8)</sup> Zie "Follow-up report on countries that received ESRB warnings in 2016 on medium-term vulnerabilities in the residential real estate sector", ESRB, september 2019, beschikbaar op de website van het ESRB onder: [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

periode ruimschoots is overtroffen. Gezien deze ontwikkelingen, is de overwaardering van huizenprijzen volgens de ramingen van de Oostenrijkse Nationale Bank verder toegenomen in het eerste kwartaal van 2021. De reële groei van kredietverleningen aan huishoudens voor woningaankoop is gestaag gegroeid sinds 2019. In een mededeling van de Oostenrijkse Raad voor Financiële Stabiliteit (Finanzmarktstabilitätsgremium) van 2021 <sup>(9)</sup> is aangegeven dat kredietverleningsnormen voor hypothecaire leningen in termen van lening-waardratio (*loan-to-value (LTV) ratio*) schuld-inkomenratio (*debt-service-to-income (DTSI) ratio*) recentelijk verder is gegroeid ten opzichte van het vijfjarige gemiddelde, en dat het aandeel van kredietverleningen met een hoge waarde van deze ratio's aanzienlijk was.

- (12) De huidige beleidsmix wordt slechts gedeeltelijk geschikt en gedeeltelijk toereikend geacht om de toenemende kwetsbaarheden aan te pakken. Voorts heeft Oostenrijk verder geen gebruik gemaakt van de kapitaal-gebaseerde maatregelen om de bestaande kwetsbaarheden aan te pakken en de financiële stabiliteit te bevorderen. Daarnaast zijn de geïdentificeerde kwetsbaarheden in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Oostenrijk niet volledig weergegeven in de risicogewichten voor hypothecaire leningen zoals gebruikt door kredietinstellingen die de interneratingbenadering (IRB) toepassen voor de berekening van kapitaalvereisten.
- (13) Gezien deze recente ontwikkelingen, heeft het ESRB geconcludeerd dat het activeren van juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen de doeltreffendheid van de bestaande maatregelen vergroot om de kwetsbaarheden op middellange termijn in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Oostenrijk fatsoenlijk aan te pakken. Wanneer of waar zulke juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen als onvoldoende doeltreffend worden geacht om kwetsbaarheden op middellange termijn aan te pakken, moet de tenuitvoerlegging van kapitaal-gebaseerde maatregelen, zoals instrumenten die de IRB-risicogewichten voor blootstellingen met betrekking tot niet-zakelijk onroerend goed, de sectorspecifieke systeemrisicobuffer of de contracyclische kapitaalbuffer beogen te vergroten, worden overwogen. Deze maatregelen versterken de schokbestendigheid van de banksector in Oostenrijk ten opzichte van eventuele geaccumuleerde risico's, zoals de heersende overwaardering van huizenprijzen en tot op zekere hoogte de versoepelde kredietverleningsnormen voor de in recente jaren verstrekte hypothecaire leningen,

HEEFT DE VOLGENDE AANBEVELING VASTGESTELD:

## Afdeling 1

### Aanbevelingen

#### **Aanbeveling A — Activering van juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen**

Aanbevolen wordt dat de betrokken autoriteiten juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen activeren met het oog op de beperking van de kwetsbaarheden in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Oostenrijk als een bron van risico voor de financiële stabiliteit.

#### **Aanbeveling B — Activering of aanscherping van kapitaal-gebaseerde maatregelen**

Aanbevolen wordt dat de betrokken autoriteiten de kapitaal-gebaseerde maatregelen activeren of aanscherpen teneinde de schokbestendigheid van de in Oostenrijk vergunninghoudende kredietinstellingen te waarborgen en de kredietnemer-gebaseerde maatregelen aan te vullen met het oog op de beperking van de kwetsbaarheden in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Oostenrijk als een bron van risico voor de financiële stabiliteit wanneer of waar zulke bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen als onvoldoende doeltreffend worden geacht om kwetsbaarheden op middellange termijn aan te pakken.

## Afdeling 2

### Tenuitvoerlegging

#### 1. Definities

1. Voor de toepassing van deze aanbeveling gelden de volgende definities:

- a) "betrokken autoriteiten": de autoriteiten die belast zijn met de activering van juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen of kapitaal-gebaseerde maatregelen in Oostenrijk;

<sup>(9)</sup> Persbericht over de 28ste vergadering van de Raad voor Financiële Stabiliteit, beschikbaar op de website van de FMSG onder: <https://www.fmsg.at/en/publications/press-releases/2021/28th-meeting.html>.

- b) “kredietnemer-gebaseerde maatregelen”: macroprudentiële maatregelen die gericht zijn op kredietnemers, met inbegrip van grenswaarden voor de LTV-ratio, de schuld-inkomenratio (DTI-ratio), de DSTI-ratio, de looptijd en de afschrijvingsvereisten;
- c) “lening-waarderatio” (*loan-to-value (LTV) ratio*): de som van alle leningen, of leningtranches, waarvoor de kredietnemer ten tijde van de leninginitiatie het onroerend goed als zekerheid heeft verstrekt ten opzichte van de waarde van het onroerend goed ten tijde van de leninginitiatie;
- d) “schuld-inkomenratio” (*debt-to-income (DTI) ratio*): de jaarlijkse totale schuld van de kredietnemer ten tijde van de leninginitiatie ten opzichte van het totale besteedbare jaarinkomen van de kredietnemer ten tijde van de leninginitiatie;
- e) “schuldaflissing-inkomenratio” (*debt service-to-income (DSTI) ratio*): de jaarlijkse totale schuldaflissing ten opzichte van het totale besteedbare jaarinkomen van de kredietnemer ten tijde van de leninginitiatie;
- f) “schuldaflissing”: de gecombineerde rente- en hoofdsomterugbetaling op de totale schuld van een kredietnemer over een bepaalde periode;
- g) “looptijd”: de duur van de woningkredietovereenkomst uitgedrukt in jaren ten tijde van de leninginitiatie;
- h) “afschrijvingsvereisten”: maatregelen verband houdende met het afschrijvingsschema van de lening;
- i) “kapitaal-gebaseerde maatregelen”: eigenvermogensvereisten die zijn opgelegd aan een kredietinstelling ter voorkoming en/of beperking van het in artikel 2, punt c), van Verordening (EU) nr. 1092/2010, met inbegrip van de artikelen 124, 164 of 458 van Verordening (EU) nr. 575/2013 of titel VII, hoofdstuk 4, van Richtlijn (EU) 2013/36, gedefinieerde systeemrisico, zoals de contracyclische kapitaalbuffer of de sectorspecifieke systeemrisicobuffer;
- j) “kredietinstelling”: een kredietinstelling als gedefinieerd in artikel 4, lid 1, punt 1, van Verordening (EU) nr. 575/2013.

## 2. Implementatiecriteria

1. De volgende criteria zijn van toepassing op de tenuitvoerlegging van deze aanbeveling:
  - a) er dient terdege rekening te worden gehouden met het evenredigheidsbeginsel in het licht van de doelstelling en de inhoud van aanbeveling A en van aanbeveling B;
  - b) bij het activeren van juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen en/of kapitaal-gebaseerde maatregelen, moet bij de kalibratie en geleidelijke invoering ervan rekening worden gehouden met de positie van Oostenrijk in de economische en financiële cycli en met alle mogelijke gevolgen voor de daaraan verbonden kosten en baten;
  - c) de specifieke criteria voor de naleving van deze aanbeveling zijn opgenomen in de bijlage.
2. Geadresseerden worden verzocht aan het Europees Parlement, de Raad, de Commissie en het ESRB verslag te doen over de ingevolge deze aanbeveling ondernomen acties, of het niet-ondernemen van actie genoegzaam te rechtvaardigen. De verslagen dienen minimaal het volgende te bevatten:
  - a) informatie over de inhoud en het tijdschema van de ondernomen acties;
  - b) een beoordeling van de kwetsbaarheden in verband met de schuldenlast van huishoudens en de kredietverleningsnormen voor nieuwe hypothecaire leningen, met inbegrip van de distributie van nieuwe hypothecaire leningen volgens hun LTV-, DTI-, en DSTI-ratio's, looptijden, en afschrijvingsprofielen, waarbij de relevante ratio's worden berekend overeenkomstig bijlage IV bij Aanbeveling ESRB/2016/14 van het Europees Comité voor systeemrisico's<sup>(10)</sup>, samen met een beoordeling van de werking van de genomen maatregelen, rekening houdend met de doelstellingen van deze aanbeveling;
  - c) een gedetailleerde rechtvaardiging van het niet-ondernemen van actie of het afwijken van deze aanbeveling, met inbegrip van eventuele vertragingen.

<sup>(10)</sup> Aanbeveling ESRB/2016/14 van het Europees Comité voor systeemrisico's van 31 oktober 2016 betreffende het opvullen van lacunes in onroerendgoedgegevens (PB C 31 van 31.1.2017, blz. 1).

### 3. Tijdschema voor het opvolgen van de aanbevelingen

Overeenkomstig artikel 17, lid 1, van Verordening (EU) nr. 1092/2010 moeten de geadresseerden aan het Europees Parlement, de Raad, de Commissie en het ESRB verslag doen over de ingevolge deze aanbeveling ondernomen acties, of het niet-ondernemen van actie genoegzaam rechtvaardigen. Geadresseerden worden verzocht dergelijke mededelingen in te dienen met inachtneming van de volgende termijnen:

#### 1. Aanbeveling A

- (a) Uiterlijk op 30 juni 2023, en vervolgens op 30 juni 2025, worden de geadresseerden van aanbeveling A verzocht aan het Europees Parlement, de Raad, de Commissie en het ESRB verslag uit te brengen over alle maatregelen die zijn genomen met betrekking tot de activering van juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen. Wanneer meer dan één instantie verantwoordelijk is voor het treffen van maatregelen om de vastgestelde kwetsbaarheden aan te pakken, moet één gezamenlijk verslag worden ingediend.

#### 2. Aanbeveling B

Uiterlijk op 30 juni 2023, en vervolgens op 30 juni 2025, worden de geadresseerden van aanbeveling B verzocht aan het Europees Parlement, de Raad, de Commissie en het ESRB verslag uit te brengen over alle maatregelen die zijn genomen met betrekking tot de tenuitvoerlegging van kapitaal-gebaseerde maatregelen. Wanneer meer dan één instantie verantwoordelijk is voor het treffen van maatregelen om de vastgestelde kwetsbaarheden aan te pakken, moet één gezamenlijk verslag worden ingediend.

### 4. Monitoring en beoordeling

#### 1. Het ESRB-secretariaat zal:

- a) de geadresseerden bijstaan, de gecoördineerde rapportage verzekeren en toepasselijke templates verstrekken en, waar nodig, de procedure en het tijdschema voor het opvolgen van de aanbevelingen nader uiteenzetten;
- b) de opvolging door de geadresseerden verifiëren, hen op hun verzoek bijstaan, en vervolgerslagen indienen bij de Algemene Raad.

#### 2. De Algemene Raad zal de door de geadresseerden meegedeelde acties en rechtvaardigingen beoordelen en kan, waar passend, besluiten dat deze aanbeveling niet is opgevolgd en dat een geadresseerde er niet in is geslaagd het niet-ondernemen van actie genoegzaam te rechtvaardigen.

Gedaan te Frankfurt am Main, 2 december 2021.

*Hoofd van het ESRB-secretariaat,*  
*namens de Algemene Raad van het ESRB,*  
Francesco MAZZAFERRO

---

## BIJLAGE

**SPECIFICATIE VAN DE NALEVINGSKRITERIA DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP DE AANBEVELINGEN****Aanbeveling A — Activering van juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen**

De volgende nalevingscriteria zijn van toepassing op aanbeveling A.

1. Bij het activeren van juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen moeten de geadresseerden proberen te voorkomen dat een significant of toenemend aandeel van:
  - a) nieuwe hypothecaire leningen, waarvoor niet-zakelijk onroerend goed als zekerheid is verstrekt, zouden kunnen resulteren in kredietverliezen bij wanbetaling in combinatie met een daling van de huizenprijzen;
  - b) kredietnemers die nieuwe hypothecaire leningen aangaan, een aanzienlijk risico lopen hun schuld niet regelmatig te kunnen terugbetalen of aflossen zonder hun consumptie significant te verminderen als gevolg van ongunstige economische of financiële omstandigheden, een stijging van de schuldaflossingskosten of ongunstige ontwikkelingen in de niet-zakelijkonroerendgoedmarkt.
2. Geadresseerden moeten één of meer juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen nemen om de doeltreffendheid van de bestaande maatregelen te waarborgen en om mogelijke omzeiling van deze maatregelen of onbedoelde gevolgen die de doeltreffendheid ervan kunnen verminderen en risico's op andere gebieden kunnen veroorzaken, tot een minimum te beperken, met name door ervoor te zorgen dat juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen van toepassing zijn op leningen die verstrekt worden door alle soorten kredietgevers aan alle soorten kredietnemers.
3. Alvorens juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen te activeren, moet de positie van Oostenrijk in de economische en financiële cycli worden beoordeeld om een passende kalibratie en geleidelijke invoering van zulke maatregelen vast te stellen.
4. Alvorens juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen te activeren, en teneinde de passende kalibratie en geleidelijke invoering van dergelijke maatregelen te bepalen, moeten de geadresseerden rekening houden met de keuze en kalibratie van de bestaande kredietnemer-gebaseerde maatregelen, zodat een doeltreffendere beperking van de in Oostenrijk geïdentificeerde kwetsbaarheden wordt gewaarborgd.
5. Na de activering van de juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen kan een verdere aanscherping ervan of de activering van aanvullende macroprudentiële maatregelen nodig zijn om de in Oostenrijk geïdentificeerde kwetsbaarheden aan te pakken. Dit zal afhangen van de keuze van de geactiveerde kredietnemer-gebaseerde maatregelen, de eerste kalibratie van deze geactiveerde maatregelen en de resultaten van de beoordeling van de kwetsbaarheden.
6. Bij het activeren of kalibreren van de juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen moeten de geadresseerden rekening houden met alle leningen die door huishoudens van hun inkomsten moeten worden afbetaald, ongeacht de vorm van de leningen (d.w.z. leningen aan woningcorporaties als schuld van de huishoudens behandelen).

**Aanbeveling B — Activering of aanscherping van kapitaal-gebaseerde maatregelen**

De volgende nalevingscriteria zijn van toepassing op aanbeveling B.

1. Bij het activeren van aanvullende, of het aanscherpen van bestaande kapitaal-gebaseerde maatregelen, moeten de geadresseerden toezien op de schokbestendigheid van de in Oostenrijk vergunninghoudende kredietinstellingen in het licht van de potentiële verwezenlijking van systeemrisico's in verband met niet-zakelijk onroerend goed dat zou kunnen leiden tot directe en indirecte kredietverliezen die voortvloeien uit hypothecaire leningen of die ontstaan als gevolg van de daling van de consumptie door huishoudens met woningkredieten.
2. Alvorens aanvullende kapitaal-gebaseerde maatregelen te activeren, of bestaande kapitaal-gebaseerde maatregelen aan te scherpen, moet de positie van Oostenrijk in de economische en financiële cycli en de toereikendheid van juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen, zoals geactiveerd overeenkomstig aanbeveling A, voor het aanpakken van de kwetsbaarheden op middellange termijn, worden beoordeeld om te bepalen of het passend is kapitaal-gebaseerde maatregelen te activeren of aan te scherpen.
3. Na de activering van aanvullende kapitaal-gebaseerde maatregelen, of een aanscherping van de bestaande kapitaal-gebaseerde maatregelen, kan een verdere aanscherping ervan of de activering van aanvullende macroprudentiële maatregelen nodig zijn om de in Oostenrijk geïdentificeerde kwetsbaarheden aan te pakken. Dit zal afhangen van de keuze van de geactiveerde kapitaal-gebaseerde maatregelen, de eerste kalibratie van deze geactiveerde maatregelen en de resultaten van de beoordeling van de kwetsbaarheden.