

Tilanvuokraustoiminnan opas

Case Klubitila kaikille! – Tanssisali Lutakon resurssiviisas käyttö

Jyväskylän Elävän Musiikin Yhdistys Jelmu ry
Kohti resurssiviisautta –kokeilun loppuraportti
6.11.2013

SISÄLTÖ

| | |
|--|---|
| JOHDANTO | 3 |
| TAUSTATYÖ JA SUUNNITTELU | 3 |
| TILANVUOKRAUSPROSESSI..... | 5 |
| MARKKINOINTI JA TIEDOTTAMINEN | 6 |
| TULOKSET JA TULEVAISUUDEN TAVOITTEET | 7 |

JOHDANTO

Tanssisali Lutakko on Jyväskylässä sijaitseva rock-klubi, jonka toimintaa organisoii Jyväskylän Elävän Musiikin Yhdistys Jelmury. Lutakko tunnetaan yhtenä Suomen maineikkaimmista rock-klubeista, ja keikkoja järjestetäänkin siellä 2-4 kertaa viikossa yhteensä noin 130 vuodessa. Elävän musiikin tilaisuudet sijoittuvat pääosin viikonloppuun, joten muina päivinä klubitilan käyttöaste on vähäinen. Samalla monet niin kolmannen sektorin kuin kaupallisen ja julkisen puolenkin toimijat Jyväskylässä painivat tilaongelmien kanssa. Alueella on pulaa kohtuuhintaisista toimitiloista, jotka ovat käytettävissä arkisin ja kaupungin keskustan tuntumassa.

Tanssisali Lutakkoa pyörittävä yhdistys Jelmury vuokraa toimitilojaan keikkailtojen ulkopuolella. Tilojen käyttöä on viime aikoina pyritty tehostamaan ja vuokraustoimintaa laajentamaan entisestään. Vetoapuna on ollut Jyväskylän kaupungin ja Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitran yhteistyössä toteuttama Kohti resurssiviisautta –kokeilu, johon myös Jelmury ja Lutakko ovat osallistuneet. Neliviikkoinen kokeilun aikana Tanssisali Lutakon tilat luovutettiin veloituksetta eri toimijoiden omaan käyttöön ilman ylimääräistä taloudellista riskiä. Tavoitteena oli löytää uusia tapoja hyödyntää Tanssisali Lutakkoa, tehostaa tilankäyttöä ja helpottaa Jyväskylässä vallitsevaa toimitilojen puutetta. Jelmury ei vastannut tilaisuuksien sisällöistä tai niiden tuottamisesta, vaan antoi käyttöönsä omat resurssinsa, tilat, äänentoiston ja osaavan henkilökunnan.

Tämän oppaan tarkoitus on antaa käytännön vinkkejä tilanvuokraustoimintaan myös muille vastaavien kulttuuritilojen käyttäjille. Case-esimerkkinä käytetään Klubitila kaikille! – Tanssisali Lutakon resurssiviisais käyttö –kokeilua ja siitä saatua tietotaitoa. Oppaan myötä toivomme, että kokeilun aikana syntyneet oivallukset ja hyvät käytännöt ovat monistettavissa myös muihin toimitiloihin Jyväskylässä ja muualla Suomessa.

TAUSTATYÖ JA SUUNNITTELU

Klubitila kaikille! –kokeilu Tanssisali Lutakossa käynnistyi, kun Jelmury osallistui kokeilua edeltävään ideakisaan, jossa haettiin resurssitehokkaita ideoita Jyväskylästä. Lutakon tilankäytön tehostamiseen tähtäävä idea päätyi kokeilun pilottivaiheeseen mukaan ja sen suunnittelu aloitettiin keväällä 2013. Resurssiviisaista kokeiluista tiedotettiin ensimmäisen kerran Jyväskylän kaupungin ja Sitran tiedotustilaisuudessa kesäkuun loppupuolella. Loppukesästä Jelmury tiedotti omien kanaviensa kautta kokeiluista eteenpäin. Vetoapuna tuolloin oli mm. Keski-Suomen Yhteisöjen Tuki

ry, vapaaehtoistyön yhteistyöryhmä Valikko ja perusteilla oleva Jyväskylän elävän kulttuurin yhdistys JKL Massive ry, joiden kontaktien kautta tietoa kokeilusta saatiin levitettyä laajemmalle. Syksyn aikana yhteyttä otettiin myös paikallisiin oppilaitoksiin (Jyväskylän ammattikorkeakoulu, Humanistinen ammattikorkeakoulu, Jyväskylän Yliopisto jne) sekä useisiin jyvaskyläläisiin kansalais- ja liikuntajärjestöihin.

Suunnitteilla oli myös markkinoiminen paikallislehdistön avulla kokeilun alkaessa, mutta lopulta "puskaradion" kautta kokeilijoita saatiin projektiin mukaan niin runsaasti, ettei erityiselle markkinointikampanjalle ollut enää tarvetta.

Kokeilusta tiedotettiin lehdistöön ennakkovalmisteluvaiheessa ja kokeilun alkaessa. Suurempaa medianäkyvyyttä se ei saanut, mutta kokeilun järjestäneelle elävän musiikin yhdistykselle itse toiminta ja sen tulokset olivat isompi ilo kuin mediahuomio.

Tilanvuokraustoimintaa suunnitellessa on syytä paneutua juuri tiedottamiseen. Potentiaalisten vuokralaisten tavoittaminen vaatii aikaa ja satojen sähköpostien lähettämistä, mutta henkilökohtaisella kontaktilla on kenties myönteisemmät seuraukset kuin vaikkapa yksittäisellä lehtimainoksella.

Ennakkosuunnittelussa huomionarvoista on myös, kuinka tilanvuokraus on helpointa toteuttaa ja kuinka "matalan kynnyksen" -toimintaa vuokraaminen on. Klubitila kaikille! -kokeilun puitteissa luotiin Google-kalenteriin tilanvarausjärjestelmä, johon oli merkitty vapaana olevat päivät ja kellonajat. Linkkiä tilanvarausjärjestelmään jaettiin tiedotteiden ja sähköpostien yhteydessä. Kokeilulle luotiin myös omat sivut Facebookiin, jonne oli linkitetty tilanvarauskalenteri ja jossa lisäksi tiedotettiin tulevista tapahtumista.

Ennen tilanvuokraustoiminnan aloittamista toimijan on syytä kartoittaa myös omat vapaana olevat ajankohdat ja erilaiset tilat. Tanssisali Lutakon tilankäyttöä rajoittaa yhdistyksen normaalitoiminta eli järjestettävät elävän musiikin tilaisuudet. Muu tilankäyttö on alisteinen konserttitoiminnalle ja näin ollen vapaana ovat usein ainoastaan arkipäivät ja sunnuntait.

Klubitila kaikille! -kokeilun ajankohta valikoitui lokakuuksi potentiaalisten tilankäyttäjien etua ajatellen. Kokeilu sijoittui lokakuun 2013 viikoille 40-43, jolloin yhdistystoiminta niin kulttuurin kuin

liikunnankin kentällä oli virinnyt kesän tauon jälkeen. Myös oppilaitosten ja kansalaisjärjestöjen toiminta oli syyskauden alkaessa luonnollisesti aktiivisempaa kuin kesän lomien aikana.

TILANVUOKRAUSPROSESSI

Käytännössä tilanvuokrausprosessi käynnistyy kun asiakas eli vuokraaja ottaa yhteyttä vuokraajaan. Tilan tarve määrittää keskeisesti sitä, millaiset toimijat yhteydenottoon päätyvät. Tanssisali Lutakon erityinen miljöö ja rento ilmapiiri ovat varmasti ominaisuuksia, jotka kiinnostavat tilan vuokraajia. Lisäksi myönteisiä seikkoja ovat Lutakon kattavat resurssit. Käytettävissä on klubitila, joka muuntautuu keikkapaikasta juhlatilaksi, tai vaikkapa kokous- ja seminaarikäyttöön. Tilassa on laadukas äänentoisto ja valokalusto, ravintola sekä mahdollisuus pitopalveluihin. Lisäksi vuokrattavissa on klubin takahuonetilat saunoineen ja klubitilasta erillinen kahviotila.

Tanssisali Lutakko sijaitsee Jyväskylän keskustan läheisyydessä hyvien kulkuyhteyksien päässä. Kaupungin keskustasta ja juna-asemalta on sinne parin minuutin kävelymatka, ja pysäköintitilaakin on klubin ympärillä runsaasti. Tila on esteetön, sillä vaikka klubi sijaitseekin Tanssisalin toisessa kerroksessa, on sinne pääsy portaiden lisäksi myös hissillä.

Klubitilaa on mahdollista muokata erilaisia käyttötarkoituksia varten. Tilan kapasiteetti on 530 henkeä, mutta sali on rajattavissa myös pienemmäksi ja intiimimmäksi vähäisemmälle väkimäärälle. Tila henkii luovaa ja rentoa ilmapiiriä, joka varmasti tarttuu myös siellä kävijöihin!

Yhteydenoton jälkeen on mahdollista tutustua tiloihin etukäteen paikanpäällä. Tämä on erityisen tärkeää, jos tila ei ole vuokraajalle entuudestaan tuttu. Kulttuurikäytössä oleviin tiloihin ja erityisesti rock-klubiin liittyy omia erityispiirteitä, joiden esille tuominen etukäteen on keskeistä (epämiellyttävien) yllätysten välttämiseksi.

Asiakkaan tarpeen määrittely on seuraava työvaihe. Tilavuokraan, henkilökunnan määrään ja kaluston tarpeeseen vaikuttaa ratkaisevasti tilaisuuden luonne. Kokouksen järjestäminen vaatii erilaiset fasilitetit kuin esimerkiksi iltajuhla tai liikuntatoiminta.

Lutakon tilanvuokraustoimintaan kuuluu oheispalveluna melkeinpä mitä vain, ja jokainen tilaisuus räätälöidään erikseen asiakkaan toiveiden mukaisesti. Tarjolla olevia palveluja on esimerkiksi

ravintola, jossa valmistuvat niin lounaat kuin iltatilaisuuksien noutopöytätarjoilutkin, tai vaikkapa kokouksen ohessa järjestettävät kahvitukset. Myös ohjelmalvelujen tuottaminen tilaisuuksiin onnistuu Jelmun omien kontaktien kautta.

Tilanvuokrausprosessin voisi tiivistää seuraavasti:

1. ASIAKKAAN YHTEYDENOTTO
 - Millaisella välineellä? Sähköinen tilanvarauskalenteri? Sähköposti?
2. TUTUSTUMINEN TILAAN
3. ASIAKKAAN TARPEEN MÄÄRITTÄMINEN
 - Mihin käyttöön tilaa vuokrataan?
 - Mikä tila soveltuu parhaiten?
 - Kuinka paljon tilaisuus vaatii henkilökuntaa ja minkälaista?
 - Oheispalvelujen tarve? Ravintola, ohjelma jne.?
4. TILAIUUS JA SEN JÄRJESTELYT TAPAHTUMAPÄIVÄNÄ
5. PALAUTE, TILAIUUDEN LÄPIKÄYMINEN JA LASKUTUS

Klubitila kaikille! –kokeiluun liittyvä erityispiirre oli se, että kokeilun rahoitus kattoi tilavuokran ja siitä ei näin ollen ollut tarpeellista keskustella tilavuokraajien kanssa. Vuokran määrittäminen on kuitenkin normaalissa vuokraustoiminnassa se suurin haaste, koska epärealistinen hinnoittelu joko karkottaa potentiaaliset tilankäyttäjät, tai on taloudellisesti kestänytöntä tilaa vuokranantajalle. Vuokralaisen tarpeen määrittäminen ennen hinnoittelua on järkevää, jotta vuokraan on mahdollista laskea tarvittavan henkilökunnan palkkakulut. Lisäksi on keskeistä tietää, paljonko ennakkovalmistelutyötä vuokraamiseen vaaditaan, jotta siitäkin aiheutuvat palkkakulut ovat sisällä vuokrassa. Ja toki myös tilan ja kaluston kustannukset ovat huomioitava hinnoittelussa.

MARKKINOINTI JA TIEDOTTAMINEN

Ennen tilanvuokrausprosessin käynnistymistä on potentiaaliset vuokralaiset löydettävä jostakin. Markkinointia ja tiedottamista suunnitellessa on keskeistä kartoittaa, millaiset toimijat tilaan soveltuvat parhaiten ja miten heidät tavoittaa.

Klubitila kaikille! –kokeiluun tilankäyttäjiä haluttiin mahdollisimman laajasti ja kaikenlaiset toimijat olivat tervetulleita niin yritys- kuin yhdistysmaailmastakin. Tilanvuokraustoimintaa on mahdollista

tehostaa myös kohdentamalla palvelu ainoastaan tietyille ryhmälle. Markkinoinnissa on kuitenkin huomioitava, että erilaiset ryhmät vaativat erilaisia kanavia löytyäkseen. Lisäksi eri ryhmille viestiminen ei voi olla aina samanlaista. Viestiminen kansalaisjärjestöille ja liike-elämään poikkeaa olennaisesti toisistaan.

Klubitila kaikille! -kokeilun aikana keskeinen viestintäväline oli sosiaalinen media. Facebookissa julkaistu ryhmä ajoi kotisivun virkaa lähinnä maksuttomuutensa takia. Mikäli kokeilu olisi jatkunut pidempään, olisi esimerkiksi omien kotisivujen julkaiseminen ollut järkevää, samoin sähköisen tilanvarausjärjestelmän jatkokehittäminen. Kustannusten järkevöittäminen onkin syytä miettiä, millä volyymin avulla toimintaa halutaan tarjota. Sama pätee painettuun mediaan. On syytä miettiä, onko tarkoituksenmukaista julkaista esimerkiksi lehtimainosta, jos tavoitteena on vuokrata tilaa ainoastaan muutaman kerran vuodessa.

TULOKSET JA TULEVAISUUDEN TAVOITTEET

Klbitila kaikille! – Tanssisali Lutakon resurssiviisas käyttö opetti kokeilun järjestäjälle, Jelmuryhmälle, että kehittämisen paikkoja tilanvuokraustoiminnassa riittää. Kokeilu sujui kuitenkin hyvin. Yhteydenottoja kiinnostuneilta tilankokeilijoilta tuli noin 35. Sovittuja kokeilukertokertoja lokakuun aikana oli 21, mutta sairastapausten ja muiden peruutusten johdosta kokeilukertojen toteutunut määrä oli 16. Se on kuitenkin myönteinen luku, sillä alun perin kokeilun tavoitteeksi oli asetettu 12 kokeilukertaa. Peruutukset olivat valitettavia, koska ne söivät potentiaalista kokeilu-aikaa muilta kiinnostuneilta toimijoilta, ja jatkossa jonkinlaisen sakkorangaistuksen lanseeraaminen on välttämätöntä viimehetken peruutusten välttämiseksi.

Kävijöitä kokeiluissa oli yhteensä yli 700. Kokeilun aikana rock-klubilla järjestettiin ainakin joogaa, seniorijumppaa, nuorisofoorumi, asukasyhdistyksen kokous, ainejärjestöjen saunailtoja, erilaisia koulutuksia ja kehitysvammaisten ystävätoimintaa. Monien kokeilijoiden kanssa toiminnan jatkumisesta on jo neuvoteltu ja tulevaisuus näyttää, jatkuuko Tanssisali Lutakon tilankäytön tehostaminen näissä merkeissä jatkossakin.